

BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ/MF nº 11.721.034/0001-91

Administrado por

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

No montante de até

R\$ 1.000.000.000,00

(um bilhão de reais)

Código ISIN nº BRBTGICTF006

O BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (“Fundo”) está realizando uma oferta pública de distribuição de até 1.000.000 (um milhão) de cotas (“Cotas”), nominativo-escriturais, que compreendem a distribuição pública primária de Cotas do Fundo (“Oferta”), perfazendo o valor total de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), e o valor mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), correspondente à 2ª emissão de cotas do Fundo. Cada investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 50 (cinquenta) Cotas no mercado primário, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). O valor de cada Cota será atualizado diariamente. As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na mesma data de sua subscrição, pelo valor correspondente ao quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas até então.

O BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, nº 3.729, 9º andar (“Coordenador Líder”) foi contratado para realizar a Oferta das Cotas.

O Fundo foi constituído pela Instituição Administradora através do “Instrumento Particular de Constituição do BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS”, celebrado em 19 de março de 2010, o qual aprovou a primeira emissão de cotas do Fundo, bem como o regulamento do Fundo, conforme alterado em 29 de março de 2010, 26 de maio de 2010, 21 de junho de 2010, 22 de junho de 2010, 12 de agosto de 2010, 21 de setembro de 2010 e 04 de outubro de 2010 e registrado em 19 de março de 2010, 29 de março de 2010, 26 de maio de 2010, 21 de junho de 2010, 23 de junho de 2010, 12 de agosto de 2010, 21 de setembro de 2010 e 04 de outubro de 2010, sob os nºs 951839, 952952, 959224, 961838, 962027, 967467, 971849 e 973505, respectivamente, perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro - RJ (“Regulamento”). O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Registro da Oferta na CVM: a Oferta Primária de Cotas do Fundo foi aprovada e registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2010/022, em 05 de outubro de 2010.

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento.

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um ativo específico para investimento e o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo emissor, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

“Os Investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, nas páginas 47 a 53 para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.”

“A autorização para o registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua Instituição Administradora, de sua política de investimentos, dos empreendimentos que constituírem seu objeto, ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas.”

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

COORDENADOR LÍDER



INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

ASSESSOR LEGAL



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ SUJEITO, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA À INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA.

AVISOS IMPORTANTES:

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM.

O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ ENTREGUE AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA 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 DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU DE FUNDOS GARANTIDORES.

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 DESTES PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	7
------------------	---

1. SUMÁRIO

• Resumo das Características da Oferta e Estratégia de Investimento do Fundo.....	15
-----------------------------------------------------------------------------------	----

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

• Modificação da Oferta.....	19
• Características Básicas da Oferta	19
• Quantidade e Valores das Cotas	19
• Prazos de Distribuição	20
• Prazos de Subscrição e Integralização	20
• Negociação das Cotas	20
• Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta	21
• Público Alvo da Oferta	21
• Inadequação da Oferta a Investidores	21
• Suspensão e Cancelamento da Oferta	22
• Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo	22
• Órgão Deliberativo da Oferta	22
• Regime de Colocação	22
• Recebimento de Reservas	22
• Plano da Oferta	22
• Cronograma Estimativo	23

3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS

• Histórico	27
• Diagnóstico do Setor no Brasil	28
• O Momento do Brasil	31
• Crescimento Brasileiro Fundamentado por Mudanças Estruturais.....	31
• Perspectivas para o Setor Imobiliário no Brasil.....	32
• O Setor de Shoppings.....	34
• O Setor Imobiliário Residencial.....	36
• O Setor Imobiliário Comercial/Industrial	39
• Mercado Hipotecário e de Securitizações	40

4. FATORES DE RISCO

• Liquidez Reduzida das Cotas.....	47
• Restrições ao Resgate de Cotas	47
• Restrições à Alienação das Cotas pelos Cotistas	47
• Fatores Macroeconômicos Relevantes.....	47
• Riscos de Concentração da Carteira	48
• Riscos Gerais.....	48
• Riscos do Prazo	48
• Risco de Mercado	48
• Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez	48
• Risco de Crédito.....	49
• Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI	49
• Risco Proveniente do Uso de Derivativos	49
• Risco Tributário	49
• Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido	50
• Risco do Investimento nos em ativos de curto prazo	50
• Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário	51
• Risco de Amortização Antecipada das Cotas	51
• Risco de Conflito de Interesses.....	51
• Risco Relativo à Concentração e Pulverização	51
• Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas no Prospecto.....	52

- O Fundo pode vir a precisar de capital adicional no futuro, através da emissão de novas Cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do Cotista..... 52
- Risco de Inexistência de Quorum nas Deliberações a Serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas 52
- Risco Jurídico..... 52
- Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos 52
- Riscos Relacionados à Distribuição Parcial e à não colocação do Volume Mínimo da Oferta 53

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

- Base Legal 57
- Características Básicas do Fundo 57
- Forma de condomínio 59
- Prazo 60
- Objeto do Fundo 60
- Política de Investimentos..... 60
- Da utilização dos Recursos do Fundo 60
- Da amortização de Cotas do Fundo..... 60
- Representação do Fundo 61
- Taxas e Encargos do Fundo 61
- Características das Cotas 62

6. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

- Da Instituição Administradora 67
- Do Gestor..... 70
- Do Coordenador Líder 73
- Ótimo Relacionamento com as Empresas do Setor 75

7. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

- Política e Estratégia de Investimento 79
- Investimentos e Potenciais Investimentos a Serem Realizados pelo Fundo 80
- Critérios de Elegibilidade dos Ativos do Fundo 81
- Critério de Precificação dos Ativos do Fundo 81
- Visão Geral do Processo de Investimento..... 81
- Exemplo de um CRI elegível 83

8. DA DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

- Condições do Contrato 87
- Relações do Fundo com o Coordenador Líder 87
- Procedimentos da Distribuição 87
- Demonstrativos dos Custos da Distribuição 88
- Contrato de Garantia de Liquidez 88
- Destinação dos Recursos 88

9. TRIBUTAÇÃO

- Tributação do Fundo 91
- Tributação dos Investidores 91
- Tributação do IOF/Títulos 92
- Tributação do IOF/Câmbio 93

10. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

- Taxa de Administração 97
- Remuneração do Gestor 97
- Remuneração do Coordenador Líder 97
- Remuneração do Escriturador de Cotas..... 97

11. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

- Informações sobre as Partes 101
- Relacionamento entre as Partes 102
- Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo 103

12. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

- Informações aos Cotistas 107
- Remessa de Informações à CVM 108

13. INFORMAÇÕES RELEVANTES

- Esclarecimentos a respeito da Oferta 111

14. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

- Atendimento aos Quotistas 115

15. ANEXOS

- Anexo I: Instrumento de Constituição do Fundo 119
- Anexo II: Regulamento Consolidado do Fundo 167
- Anexo III: Declaração do Coordenador Líder 217
- Anexo IV: Declaração da Instituição Administradora 221
- Anexo V: Modelo do Boletim de Subscrição 225
- Anexo VI: Assembleia Geral de Cotistas realizada em 21/09/2010 231

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

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

I. <u>“Anúncio de Encerramento”</u> :	Anúncio de encerramento da Oferta, publicado nos termos do artigo 29 de Instrução CVM 400.
II. <u>“Anúncio de Início”</u> :	Anúncio de início da Oferta, publicado na forma do Artigo 52 da Instrução CVM 400.
III. <u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u> :	É a assembleia geral de Cotistas do Fundo que encontra-se disciplinada no item “Características Básicas do Fundo” da Seção “Características do Fundo” na página 57 deste Prospecto.
IV. <u>“Ativos”</u> :	<p>Quando referidos conjuntamente, consistem nos ativos que serão objeto de investimento pelo Fundo, quais sejam: os CRI, as Cotas de FII, as LCI, as LH, as LCI Curtas, as LH Curtas e os Ativos de Liquidez, respeitando-se os Critérios de Concentração.</p> <p>Na ocorrência de algum evento de inadimplemento dos Ativos, eventuais bens móveis e imóveis entregues em garantia de tais Ativos poderão fazer parte do patrimônio líquido do Fundo. Ativos de Liquidez</p>
V. <u>“Ativos de Liquidez”</u> :	Visando o pagamento dos Encargos do Fundo, o Fundo poderá aplicar parcela de seu patrimônio líquido em ativos de liquidez, tais como: cotas de fundo de investimento de liquidez, em Certificados de Depósito Bancário (CDB) ou outros títulos de emissão ou coobrigação de instituições financeiras de primeira linha, em títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.
VI. <u>“Auditor Independente”</u> :	Ernst & Young Auditores Independente S.A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 300/13º - Botafogo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.366.936/0002-06.
VII. <u>“Benchmark”</u> :	Superar a rentabilidade de títulos públicos indexados à inflação, com <i>duration</i> mais próxima ao prazo de duração do Fundo, em pelo menos 1% (um por cento) ao ano.

VIII. “ <u>BM&FBOVESPA</u> ”:	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
IX. “ <u>Cetip</u> ”:	CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.
X. “ <u>Contrato de Distribuição</u> ”:	Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária de Cotas do BTG Pactual Fundo de Investimento Imobiliário -- FII Recebíveis Imobiliários, celebrado em 25 de junho de 2010, entre a Instituição Administradora e o Coordenador Líder.
XI. “ <u>Coordenador Líder</u> ” ou “ <u>BTG Pactual</u> ”:	Banco BTG Pactual S.A.
XII. “ <u>Cotas</u> ”:	As cotas de emissão do Fundo.
XIII. “ <u>Cotas de FII</u> ”:	Cotas de fundos de investimento imobiliário (i) que tenham como política de investimento atividades permitidas ao Fundo; e (ii) cuja emissão ou negociação das cotas tenha sido realizada no âmbito da Instrução CVM 400 ou da Instrução CVM 476.
XIV. “ <u>Cotistas</u> ”:	Os Investidores que vierem a adquirir as Cotas do Fundo.
XV. “ <u>CRI</u> ”:	Certificados de Recebíveis Imobiliários performados ou não performados, seniores ou subordinados, lastreados em créditos imobiliários diversos (originados a partir de imóveis comerciais, residenciais, industriais, shopping centers, etc), representados ou não por cédulas de crédito imobiliário, cuja emissão ou negociação tenha sido realizada no âmbito da Instrução CVM 400 ou da Instrução CVM 476.
XVI. “ <u>Critério de Concentração por Ativo</u> ”:	O Fundo poderá investir até: <ul style="list-style-type: none"> (1) 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em (a) CRI, (b) LCI e (c) LH; (2) 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio líquido em (a) LCI Curtas e (b) LH Curtas; (3) 40% (quarenta por cento) do seu patrimônio líquido em Cotas de FII; e (4) 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido em Ativos de Liquidez, sendo certo que deverão ser respeitados os eventuais limites de concentração por ativo previstos na Instrução CVM 409.

XVII. “ <u>Cr�terio de Concentra�o por Emissor</u> ”:	O Fundo poderá investir até: (1) 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido em (a) um mesmo patrimônio separado de companhias emissoras de CRI e (b) Cotas de FII de um mesmo fundo, inclusive aqueles administrados pela Institui�o Administradora; e (2) 20% (vinte por cento) do seu patrimônio líquido em LCI, LH, LCI Curtas, LH Curtas e nos Ativos de Liquidez que tenham sido emitidos pela mesma institui�o financeira.
XVIII. “ <u>Crêterios de Concentra�o</u> ”:	O Cr�terio de Concentra�o por Emissor e o Cr�terio de Concentra�o por Ativos, quando referidos conjuntamente.
XIX. “ <u>Crêterios de Elegibilidade</u> ”:	Crêterios a serem observados pelo Gestor, quando da aquisi�o dos Ativos. Tais cr�terios estão descritos no Anexo I do Regulamento e no item “Características Básicas do Fundo” da Se�o “Características do Fundo” na página 57 deste Prospecto.
XX. “ <u>Custodiante</u> ”:	Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o n� 30.306.294/0002-26, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Av. Faria Lima, n� 3729, 9� andar.
XXI. “ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários.
XXII. “ <u>Data de C�culo</u> ”:	Qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das Cotas ao Cotista.
XXIII. “ <u>Data de Registro</u> ”:	Data em que o Fundo obteve o registro de funcionamento perante a CVM.
XXIV. “ <u>Desenquadramento Passivo Involuntário</u> ”:	São as hipóteses na qual o descumprimento dos limites por ativo e modalidade de ativo previstos no Regulamento, na Instrui�o CVM 409 e na Instrui�o CVM 472 ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios � vontade da Institui�o Administrador e do Gestor, que causem altera�es imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido do Fundo ou nas condi�es gerais do mercado de capitais.
XXV. “ <u>Dia útil</u> ”:	Qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional.

XXVI. “ <u>Encargos do Fundo</u> ”:	São os custos e despesas descritas no item 26.1. do Regulamento e na Seção “Taxas e Encargos do Fundo” na página 61 deste Prospecto, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora, do patrimônio líquido do Fundo.
XXVII. “ <u>Escriturador de Cotas</u> ” ou “ <u>Banco Escriturador</u> ”:	Itaú Corretora de Valores S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10º andar, CEP 04310-030, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64.
XXVIII. “ <u>Fundo</u> ”:	BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS.
XXIX. “ <u>Gestor</u> ” ou “ <u>BTG Pactual Gestora de Recursos</u> ”:	BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.631.542/0001-37, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.729 - 10º andar (parte), Jardim Paulista.
XXX. “ <u>Grupo BTG Pactual</u> ”:	A BTG Pactual Gestora de Recursos, o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e o BTG Pactual, quando referidos em conjunto.
XXXI. “ <u>Instituição Administradora</u> ”:	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501- 5º andar, CEP 22250-040.
XXXII. “ <u>Instrução CVM 400</u> ”:	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
XXXIII. “ <u>Instrução CVM 409</u> ”:	Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
XXXIV. “ <u>Instrução CVM 472</u> ”:	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
XXXV. “ <u>Instrução CVM 476</u> ”:	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.
XXXVI. “ <u>Instrução CVM 478</u> ”:	Instrução CVM nº 478, de 11 de setembro de 2009.
XXXVII. “ <u>Investidores</u> ”:	São os investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM 409 e/ou os investidores não qualificados, que vierem a adquirir as Cotas objeto da presente Oferta.
XXXVIII. “ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

XXXIX. “ <u>LCI</u> ”:	Letra de crédito imobiliário, cujos critérios de elegibilidade sejam compatíveis com o Benchmark do Fundo.
XL. “ <u>LCI Curta</u> ”:	Letra de crédito imobiliário, com prazo de até 3 (três) meses e rentabilidade superior a 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI, quando considerada a isenção de imposto de renda.
XLI. “ <u>LH</u> ”:	Letra hipotecária, cujos critérios de elegibilidade sejam compatíveis com o Benchmark do Fundo.
XLII. “ <u>LH Curta</u> ”:	Letra hipotecária, com prazo de até 3 (três) meses e rentabilidade superior a 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI, quando considerada a isenção de imposto de renda.
XLIII. “ <u>Lei nº 8.668/1993</u> ”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
XLIV. “ <u>Período de Investimento</u> ”:	<p>Consiste no período de 4 (quatro) anos, contados a partir da Data de Registro, no qual os Ativos serão adquiridos, vendidos e, eventualmente, reinvestidos pelo Fundo.</p> <p>A partir do 5º (quinto) ano, contado a partir da Data de Registro, o Período de Investimento será automaticamente prorrogado por períodos adicionais de 2 (dois) anos, a menos que deliberado de forma diferente por Assembléia Geral de Cotistas, na forma prevista no item 21.5., subitem “ii” do Regulamento e no item “Características Básicas do Fundo” da Seção “Características do Fundo” na página 57 deste Prospecto.</p>
XLV. “ <u>Política de Investimentos</u> ”:	A política de investimento do Fundo encontra-se disciplinada na Cláusula 13 e subitens do Regulamento e na Seção “Política e Estratégia de Investimento” nas páginas 79 a 83 deste Prospecto.
XLVI. “ <u>Preço de Integralização</u> ”:	Os investidores integralizarão as Cotas pelo preço da Cota no dia de tal integralização, que é correspondente ao quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas até então.
XLVII. “ <u>Regulamento</u> ”:	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, datado de 19 de março de 2010, conforme alterado em 29 de março de 2010, 26 de maio de 2010, 21 de

	junho de 2010, 22 de junho de 2010, 12 de agosto de 2010, 21 de setembro de 2010 e 04 de outubro de 2010, e registrado em 19 de março de 2010, 29 de março de 2010, 26 de maio de 2010, 21 de junho de 2010, 23 de junho de 2010, 12 de agosto de 2010, 21 de setembro de 2010 e 04 de outubro de 2010, sob os nº 951839, 952952, 959224, 961838, 962027, 967467, 971849 e 973505, respectivamente, perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro - RJ e que se encontra anexo ao presente Prospecto na forma do Anexo II.
XLVIII. <u>“Taxa de Administração”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído no item “Taxa de Administração” da Seção “Remuneração dos Prestadores de Serviços” na página 97 deste Prospecto.
XLIX. <u>“Taxa de Gestão”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído no item “Remuneração do Gestor” da Seção “Remuneração dos Prestadores de Serviços” na página 97 deste Prospecto.
L. <u>“Taxa DI”</u> :	Taxa média diária dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, denominada “Taxa DI Over Extragrupo” expressa na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis calculada e divulgada diariamente pela CETIP no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.cetip.com.br).
LI. <u>“Volume Mínimo da Oferta”</u> :	O volume mínimo da Oferta será de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

1. SUMÁRIO

- Resumo das características da Oferta e Estratégia de Investimento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO

RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 47 a 53 deste Prospecto.

Nome do Fundo	BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS.
Instituição Administradora	É a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.
Coordenador Líder	É o Banco BTG Pactual S.A.
Gestor	É a BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.
Banco Escriurador	É a Itaú Corretora de Valores S.A.
Quantidade de Cotas da Oferta	Aproximadamente 1.000.000 (um milhão) de Cotas.
Valor Nominal Unitário das Cotas	R\$ 1.000,00 (um mil reais), em 11 de junho de 2010. No entanto, este valor será atualizado diariamente, de acordo com a variação do patrimônio líquido contábil do Fundo.
Valor Total da Oferta	R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).
Patrimônio Alvo	R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).
Volume Mínimo da Oferta	R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).
Montante Mínimo de Investimento	No valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta) mil reais.
Regime de Colocação	Melhores Esforços.
Local de Admissão e Negociação das Cotas	As Cotas serão negociadas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBovespa.
Estrutura de Taxas	Taxa de administração - 1,00 % a.a., que já contempla a Remuneração do Gestor. Taxa de performance - Não Há.
Objeto / Prazo	Fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, de prazo indeterminado, sendo que o prazo máximo dos Ativos é de 15 anos, a contar da data de aquisição.
Objetivo	O Fundo investirá preponderantemente em CRI lastreados em ativos imobiliários diversos (imóveis comerciais, residenciais, industriais, shopping centers), podendo investir, adicionalmente, em Cotas de FII, LCI, LH, LCI Curtas, LH Curtas e Ativos de Liquidez, com objetivo de oferecer uma oportunidade de investimento segura e com uma relação risco-retorno interessante aos cotistas.

Objetivo de retorno	<p>Superar a rentabilidade dos títulos públicos indexados a inflação com <i>duration</i> equivalente a carteira do Fundo em pelo menos 1% (um por cento) ao ano, sendo que os rendimentos distribuídos pelo Fundo a pessoas físicas deverão ser isentos de I.R., desde que atendidos determinados critérios, como negociação das cotas em bolsa, pulverização entre 50 (cinquenta) investidores e caso o Cotista não detenha mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo.</p> <p>Para maiores informações acerca da tributação incidente aos investidores de fundos de investimento imobiliário, vide item “Tributação dos Investidores”, da Seção “Tributação”, nas páginas 91 a 92 deste Prospecto.</p>
Originação	<p>As transações serão originadas por diversas fontes como mercado de capitais (ofertas primárias e secundárias), o que inclui a aquisição de Ativos estruturados pela Equipe de Investimentos e pela plataforma de Investment Banking do BTG Pactual.</p>
Processo de Investimento, Gestão e Monitoramento	<ul style="list-style-type: none"> - Processo diferenciado de análise e investimentos: seleção criteriosa e gestão pró-ativa do portfólio de Ativos, reduzindo riscos e otimizando retorno aos Cotistas do Fundo; - Foco em ativos de crédito de baixo risco, com boa capacidade de pagamento da dívida e sólido pacote de garantias reais (sobre-colateral e índices de cobertura de dívida conservadores), que atendam aos Critérios de Elegibilidade e aos Critérios de Concentração do Fundo; - Profunda análise fundamentalista dos emissores específicos, micro-setorial e de mercado; - Gestão dinâmica e proativa visando maximizar o retorno e minimizar riscos. <p>Para maiores informações sobre o processo de investimento do Fundo, vide a Seção “Política e Estratégia de Investimento”, nas páginas 79 a 83 deste Prospecto.</p>
Sólidos controles de riscos, infraestrutura e suporte	<ul style="list-style-type: none"> - Suporte e infra-estrutura do Grupo BTG Pactual: processos e controles eficientes de riscos operacionais e financeiros, planejamento tributário, jurídico, forte compliance; - Administração do Fundo <i>in-house</i> por uma das maiores plataformas de fundos do Brasil.
Market Making	<p>O Fundo Imobiliário irá contar com o serviço de Market Making, onde o BTG Pactual irá desempenhar papel de Formador de Mercado das Cotas do Fundo no mercado secundário.</p>

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

- Modificação da Oferta
- Características Básicas da Oferta
- Quantidade e Valores das Cotas
- Prazos de Distribuição
- Prazos de Subscrição e Integralização
- Negociação das Cotas
- Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta
- Público Alvo da Oferta
- Inadequação da Oferta a Investidores
- Suspensão e Cancelamento da Oferta
- Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo
- Órgão Deliberativo da Oferta
- Regime de Colocação
- Recebimento de Reservas
- Cronograma Estimativo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

O montante total da 1ª (Primeira) emissão de cotas do Fundo foi de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), divididos em 10 (dez) cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, as quais encontram-se totalmente subscritas e integralizadas.

O montante total da 2ª (Segunda) emissão de Cotas do Fundo será de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), e valor mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo que o investimento mínimo de cada Cotista deverá ser de, no mínimo, R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

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

MODIFICAÇÃO DA OFERTA

Em 05 de outubro de 2010, o registro da Oferta foi concedido pela CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2010/022. Posteriormente à concessão do registro da Oferta, o Administrador e o Coordenador Líder optaram por registrar as cotas para negociação na BM&FBovespa, que por sua vez concedeu o registro para negociação das Cotas do Fundo em 22 de outubro de 2010. Por ocasião do registro das Cotas do Fundo para negociação da BM&FBovespa, bem como alguns outros ajustes voluntários realizados pelo Administrador e pelo Coordenador Líder nos documentos da Oferta, inclusive neste no Prospecto, foi solicitado à CVM, no dia 25 de outubro de 2010, o pedido de modificação da Oferta previsto no Artigo 27 da Instrução CVM 400, o qual foi autorizado em [•]. Ressalta-se que este Prospecto já contempla as alterações acima descritas, bem como todas as condições atualizadas da Oferta e do Fundo.

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA OFERTA

Espécie	Quantidade	Preço (R\$)	Montante (R\$)
Cotas	1.000.000	1.000,00 (*)	R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais)
Comissão de estruturação, coordenação e colocação			R\$ 0,00
Taxa de Registro da Oferta na CVM			R\$ 82.870,00 (oitenta e dois mil, oitocentos e setenta reais)
Custos com publicação dos documentos do Fundo (**)			R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)
Assessoria Legal			R\$ 100.000,00 (cem mil reais)
Outras Despesas			R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)
Montante Total Líquido			R\$ 237.870,00 (duzentos e trinta e sete mil, oitocentos e setenta reais)

(*) O preço de R\$1.000,00 (mil reais) consiste no valor da Cota em 11/06/2010.

(**) Custos estimados com a publicidade da Oferta.

Custo Unitário de Distribuição: Considerando as despesas da Oferta elencadas na tabela acima, o custo unitário de distribuição é de R\$ 0.237870 por Cota, o que significa 0.023787 % do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Total da Oferta de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) e 2,3787 % do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Mínimo da Oferta de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais). Ressalta-se que para o cálculo dos percentuais foi considerado o valor da Cota em 11 de junho de 2010, que era equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais).

Taxa de Registro da Oferta: A cópia do comprovante do recolhimento da Taxa de Registro, relativa à distribuição pública das Cotas foi apresentada à CVM, quando da solicitação de registro da Oferta, no dia 22/06/2010.

QUANTIDADE E VALORES DAS COTAS

A presente Emissão é composta de até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, emitidas em uma única série, perfazendo o montante total de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), podendo ser

encerrada pela Instituição Administradora, caso se verifique a subscrição mínima de Cotas, no valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Para efeito de divulgação na Data de Cálculo aos Cotistas e determinação de seu valor de amortização, o valor das Cotas desta Emissão será calculado mensalmente, dividindo-se o valor do patrimônio líquido do Fundo, apurado conforme o disposto na Instrução CVM 472, pela quantidade de Cotas emitidas.

PRAZOS DE DISTRIBUIÇÃO

O prazo da distribuição será de até 6 (seis) meses a contar da publicação do Anúncio de Início, podendo ser prorrogado pela CVM, a pedido da Instituição Administradora.

PRAZOS DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

Tendo em vista que o Anúncio de Início será publicado em 10 de novembro de 2010, a subscrição das Cotas deverá ser feita até o dia 19 de maio de 2011, sem prejuízo do eventual pedido de prorrogação do prazo de distribuição, na forma do item acima.

O volume mínimo de Cotas a serem subscritas por cada um dos Cotistas é de 50 (cinquenta) Cotas.

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), após decorrido o prazo de distribuição de 6 (seis) meses, conforme descrito acima, a Oferta será cancelada, o valor já integralizado será devolvido aos Investidores, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, na proporção correspondente as Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do término do Prazo de Colocação.

A subscrição das Cotas será feita mediante assinatura do Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e será autenticado pela Instituição Administradora. O Boletim de Subscrição servirá como título executivo extra-judicial para todos os fins e efeitos de direito.

Todas as Cotas serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição. Os investidores integralizarão as Cotas pelo preço da Cota no dia de tal integralização, que é correspondente ao quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas até então

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação vigente.

A cada Cota corresponderá um voto nas Assembléias Gerais do Fundo.

As Cotas objeto de novas emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas, após sua integralização e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, serão negociadas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBovespa.

ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA

A Instituição Administradora poderá requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, em caso de alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta.

Além disso, a Instituição Administradora poderá modificar a Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores.

Em caso de deferimento do pedido de modificação da Oferta, a CVM poderá prorrogar o prazo da oferta por até 90 (noventa) dias, contados da data do referido deferimento.

A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de publicação de anúncio de retificação, nos mesmos jornais utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, conforme o disposto no Art. 27 da Instrução CVM 400. Após a publicação do anúncio de retificação, somente serão aceitas ordens dos Investidores que estiverem cientes de que a oferta original foi alterada, e de que tem conhecimento das novas condições.

Além da publicação do anúncio de retificação, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400, torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes, no prazo de 3 (três) dias úteis, os valores, bens ou direitos dados em contrapartida à aquisição das Cotas, sem qualquer dedução dos valores inicialmente investidos, incluindo os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período.

PÚBLICO ALVO DA OFERTA

A Oferta terá como público alvo os Investidores.

Entende-se por “Investidores”, os investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM 409, e os investidores não qualificados, que vierem a adquirir as Cotas objeto da Oferta.

Não haverá limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer investidor, sendo certo que o volume mínimo de Cotas que cada um destes deverá adquirir é de 50 (cinquenta) Cotas, o que equivale ao volume total mínimo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Não será cobrado taxa de ingresso ou taxa de saída dos Cotistas do Fundo.

INADEQUAÇÃO DA OFERTA A INVESTIDORES

O investimento em Cotas não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, 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 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, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (1) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro, ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (2) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da oferta serão informados aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 3 (três) dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária.

PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão publicados no jornal “Valor Econômico”, de modo a garantir aos Investidores acesso as informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir Cotas.

ÓRGÃO DELIBERATIVO DA OFERTA

A presente Oferta foi deliberada e autorizada pela Instituição Administradora através do “Instrumento Particular de Constituição do BTG Pactual Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários”, celebrado em 19 de março de 2010, o qual aprovou a Oferta, bem como o Regulamento.

REGIME DE COLOCAÇÃO

A distribuição das Cotas será realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços.

RECEBIMENTO DE RESERVAS

A distribuição das Cotas não contará com o procedimento de reservas antecipadas.

PLANO DA OFERTA

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas conforme o plano da Oferta adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo; e (iii) que os representantes do Coordenador Líder recebam previamente exemplares do Prospecto preliminar para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“Plano da Oferta”).

O Plano da Oferta terá os termos e condições estabelecidos na Cláusula Terceira do Contrato de Distribuição, conforme previsto no item “Procedimentos da Distribuição”, na página 87 deste Prospecto.

CRONOGRAMA ESTIMATIVO

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	25/06/2010
2	Concessão do Registro pela CVM	05/10/2010
3	Disponibilização do Prospecto Definitivo	19/11/2010
4	Publicação do Anúncio de Início	19/11/2010
5	Início do Roadshow	19/11/2010
6	Data Prevista para a Primeira Liquidação ^(*)	a partir de 22/11/2010
7	Data máxima para publicação do Anúncio de Encerramento ^(**)	19/05/2011

(*) A subscrição e integralização das Cotas somente ocorrerá após a concessão, pela CVM, do registro definitivo da Oferta.

(**) O período de distribuição poderá ser prorrogado pela CVM, mediante pedido da Instituição Administradora.

As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações e atrasos, sem aviso prévio, a critério da Instituição Administradora, do Coordenador Líder e da CVM.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS

- Histórico
- Diagnóstico do Setor no Brasil
- O Momento do Brasil
- Crescimento Brasileiro Fundamentado por Mudanças Estruturais
- Perspectivas para o Setor Imobiliário no Brasil
- O Setor de Shoppings
- O Setor Imobiliário Residencial
- O Setor Imobiliário Comercial/Industrial
- Mercado Hipotecário e de Securitizações

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Histórico

Atualmente o país vive uma nova realidade de mercado, tendo em vista as baixas taxas de inflação, os novos conceitos que permeiam os meios empresariais - de qualidade, competitividade e produtividade - e o encaminhamento de reformas estruturais que conduzem de forma gradativa à estabilização da economia. Neste contexto o mercado imobiliário figura como um dos mais aquecidos do país.

Os fundos de investimento imobiliários correspondem a fundos dedicados ao investimento na área imobiliária, seja investindo diretamente em empreendimentos imobiliários, seja atuando no financiamento deste tipo de empreendimento.

Como o investimento em bens imóveis normalmente envolve alto valor de aplicação, poucos são os investidores que possuem recursos suficientes para aplicar diretamente em empreendimentos dessa natureza. Esse foi um dos principais fatores que estimulou o surgimento no mercado do conceito de fundo imobiliário, regulamentado pela legislação brasileira a partir da década de 90, por meio da Lei 8668/93 e da Instrução CVM 205/94, esta revogada pela Instrução CVM 472, que por sua vez foi alterada pela Instrução CVM nº 478.

Essa nova forma de investimento veio viabilizar o acesso de pequenos e médios investidores aos investimentos imobiliários. Os fundos passaram a juntar os recursos captados e investir em um ou mais empreendimentos imobiliários, que compõem sua carteira.

Os fundos imobiliários são fundos fechados, ou seja, não permitem resgate das cotas. O retorno do capital investido se dá através da distribuição de resultados, da venda das cotas ou, quando for o caso, na dissolução do fundo com a venda dos seus ativos e distribuição proporcional do patrimônio aos cotistas.

Os recursos de um fundo imobiliário podem ser aplicados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, na construção de imóveis, na aquisição de imóveis prontos, ou no investimento em projetos que viabilizem o acesso à habitação e serviços, para posterior alienação, locação ou arrendamento, assim como em direitos relativos a imóveis. Os recursos de fundo imobiliário também podem ser aplicados em sociedades de propósito específico que desenvolvam empreendimentos imobiliários, assim como em títulos e valores mobiliários lastreados em ativos imobiliários ou que visem o financiamento de empreendimentos imobiliários.

O Artigo 45 da Instrução CVM 472 estabelece o rol taxativo de ativos que podem ser investidos por um fundo imobiliário:

“Artigo 45 (...)

I - quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

II - desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FI;

III - ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

IV - cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

V - certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

VI - cotas de outros FII;

VII - certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM;

VIII - letras hipotecárias; e

IX - letras de crédito imobiliário.”

No entanto, a Instrução CVM 472 estabeleceu que caso um fundo imobiliário invista volume superior a 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio em títulos e valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 409.

Diagnóstico do Setor no Brasil

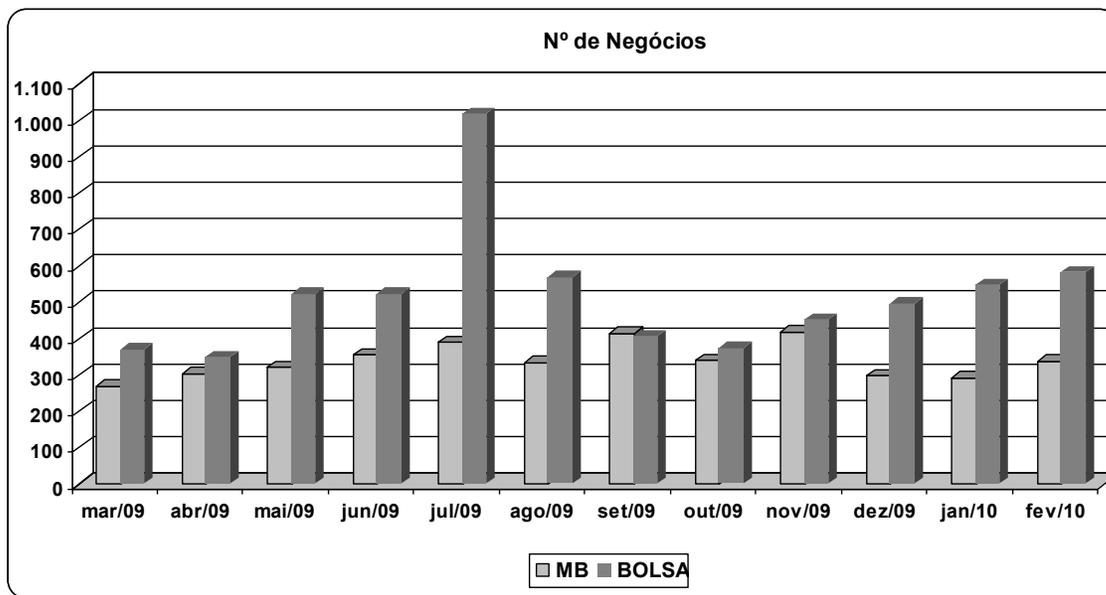
No Brasil, os fundos imobiliários surgiram em junho de 1993, com a Lei nº 8.668/1993 e foram regulamentados, pela CVM, em janeiro do ano seguinte, através das Instruções CVM 205 e 206, ambas de 14 de janeiro de 1994. A Instrução CVM 205 foi revogada pela Instrução CVM 472, que por sua vez foi alterada recentemente pela Instrução CVM 478.

A partir de 2005 a atividade dos investimentos em fundos imobiliários para pessoas físicas aumentou devido à promulgação da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que as isentou de tributação a título de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelos fundos imobiliários.

Atualmente, a indústria de FII no Brasil é composta por mais de 80 (oitenta) fundos, totalizando um patrimônio total em torno de R\$ 5 bilhões. (*Fonte: Comissão de Valores Mobiliários - CVM*)

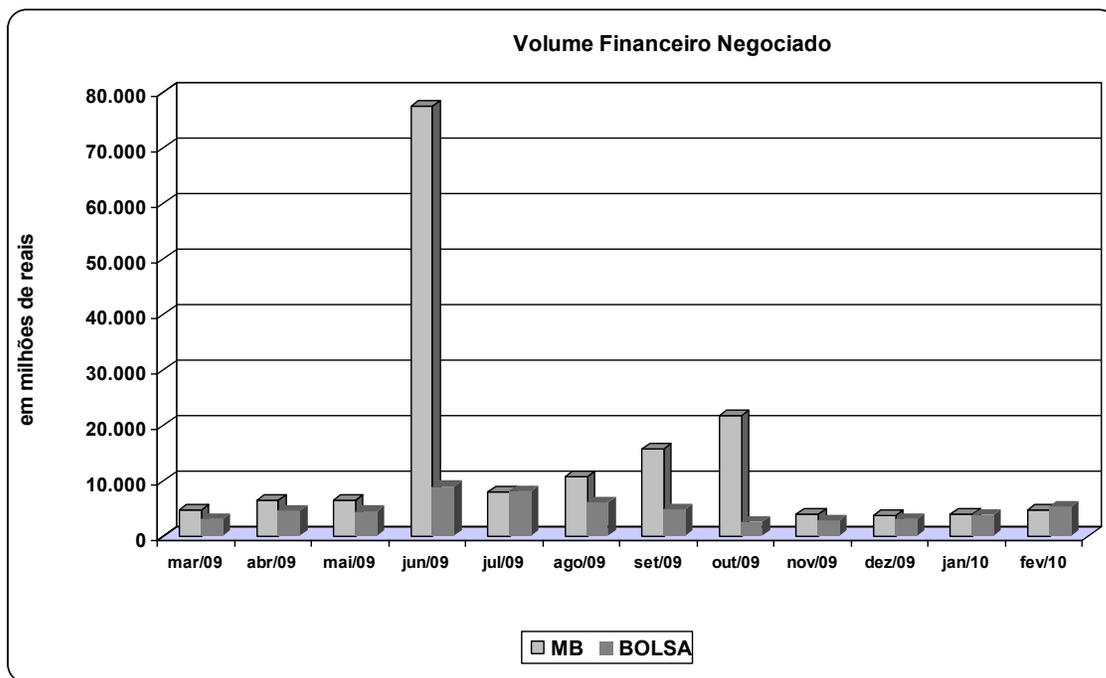
Seguem abaixo dados estatísticos do volume financeiro e do número de negócios das negociações de cotas de FII no período de 2005 até fevereiro de 2010, nos mercados de balcão organizado do SOMA e da Bovespa, ambos da BM&F Bovespa:

Número de negócios:



(*) atualizado até 11 de março de 2010

Volume Financeiro:

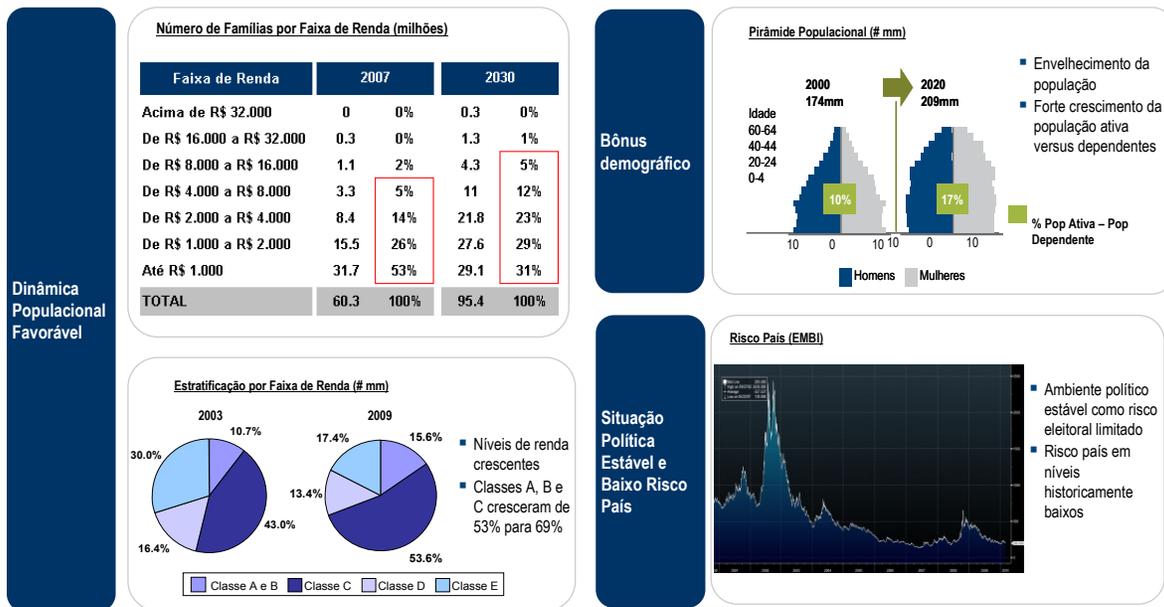


(*) atualizado até 11 de março de 2010

(*) Fonte: Sistemas de Serviços da BM&F BOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros

O MOMENTO DO BRASIL

No melhor entendimento do BTG Pactual, a economia brasileira apresenta um cenário de crescimento de longo prazo favorável e de baixo risco, sustentado principalmente pela forte expansão da economia do mercado interno nos últimos anos, conforme se pode observar a partir dos dados apresentados a seguir:



Fonte: Banco Central do Brasil, IBGE, FGV, Bloomberg e estimativas da BTG Pactual.

Os dados apresentados foram obtidos das fontes citadas acima em conjunto com as estimativas do BTG Pactual. Os dados citados, não necessariamente representam ou virão a representar a realidade.

CRESCIMENTO BRASILEIRO FUNDAMENTADO POR MUDANÇAS ESTRUTURAIS

Analisando-se o cenário econômico brasileiro e suas perspectivas de crescimento, podemos destacar diversos fatores que propiciam a realização de investimentos de longo prazo no país. Dentre eles podemos citar:

(i) **Cenário Macroeconômico Favorável:** O ambiente macroeconômico brasileiro encontra-se estável e favorável à realização de investimentos de longo prazo, apresentando taxas de juros e o risco-país em níveis estruturalmente baixos. Adicionalmente, o país tem promovido políticas de inclusão social de consumidores de baixa renda. Evidenciando o estável ambiente econômico, podemos citar o Grau de Investimento obtido em 2008.

(ii) **Capital Humano cada vez mais Qualificado:** O país apresenta um gradativo aumento de cultura empreendedora, aumentando, conseqüentemente, o número de profissionais qualificados, como gestores de fundos experientes, muitos dos quais tornaram-se agentes importantes nos mercados internacionais e executivos qualificados para empresas que buscam investimentos capazes de cumprir o planejamento estabelecido.

(iii) **Ambiente Institucional e Regulatório:** O ambiente institucional e regulatório brasileiro é desenvolvido e controlado por entidades autônomas de alto nível técnico. Referido ambiente dispõe de um sólido e eficiente arcabouço legal, que visa implementar constantes melhoras no ambiente de investimento tais como: (a) redução do risco de crédito e legal;

(ii) aumento de proteção ao investidor; (iii) Introdução da lei de falências; e, (c) Introdução do Procedimento de Arbitragem como forma de solução de conflitos.

(iv) Melhoria na Governança Corporativa: O país tem, cada vez mais, apresentado um padrão internacional de governança corporativa, reconhecido e valorizado pelo Mercado público de ações, e conseqüentemente, um aumento de transparência e proteção aos acionistas minoritários.

(v) Extensão do Mercado de Capitais: A queda na taxa de juros propiciou um aumento na alocação de fundos de pensão locais e demais fundos em renda variável, apresentando um significativo aumento na quantidade e qualidade do fluxo de investimento. Adicionalmente, a Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros tem apresentado padrão internacional e alto nível de automatização.

(vi) Ambiente de Investimento Atrativo: Devido ao cenário macroeconômico estável, resultados e projeções positivas para empresas locais, e o fluxo positivo de capital estrangeiro, a perspectiva é de um ambiente de investimento favorável e aumento da atividade de mercado de capitais. Adicionalmente, a demanda interna robusta acoplada de aumento da demanda por produtos exportados brasileiros gera uma abundância de oportunidades de investimento.

PERSPECTIVAS PARA O SETOR IMOBILIÁRIO NO BRASIL

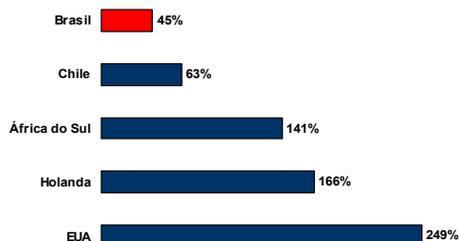
O Setor Imobiliário no Brasil passa por um momento favorável, por conta do ambiente econômico que se encontra estável, por ocasião do aumento dos empregos, da renda e do poder aquisitivo da população, cumulado com um sistema financeiro sólido, com expansão consistente de crédito.

Abaixo, seguem alguns gráficos com dados que demonstram uma melhora na economia brasileira:

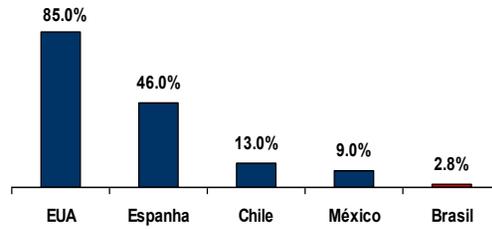
Evolução do Prazo Médio de Financiamento Imob. (dias corridos)



Crédito x PIB – potencial de alavancagem

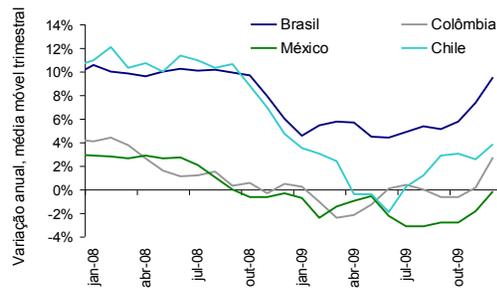


Crédito Imobiliário x PIB – potencial de alavancagem



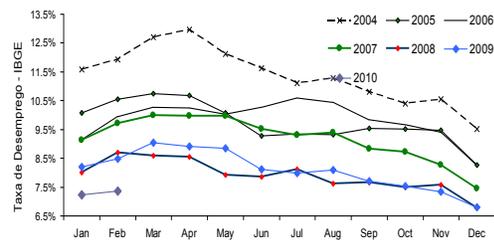
Fonte: BCB / FMI

Vendas no Varejo



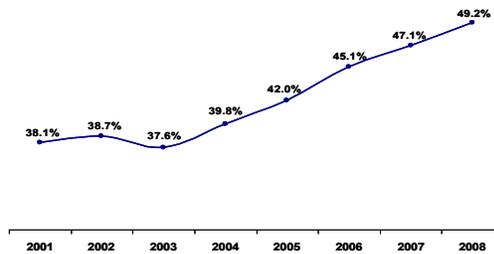
Fontes: BTG Pactual / IBGE

Taxa de Desemprego



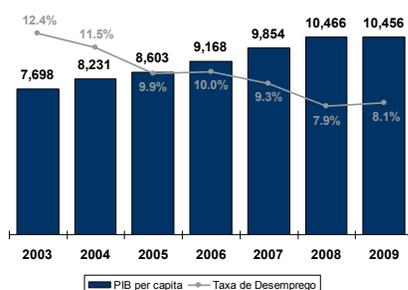
Fontes: BTG Pactual / IBGE

Crescimento da Classe Média



Fontes: CPS/FGV/PNAD/IBGE

Poder de Compra x Taxa de Desemprego



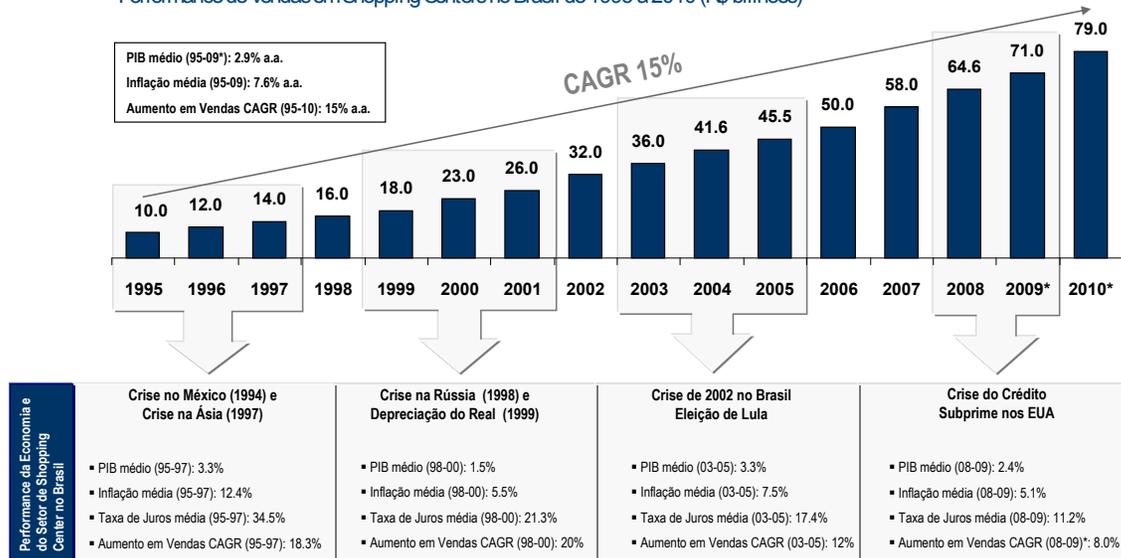
Fontes: FMI / Bloomberg

Os dados apresentados foram obtidos nas fontes acima citadas, não sendo possível assumir qualquer responsabilidade pela veracidade dos mesmos.

O SETOR DE SHOPPINGS

O Setor de Shoppings pode ser definido como um “Porto Seguro”, uma vez que se mostra bastante resiliente mesmo em períodos de crise, conforme os dados do gráfico abaixo:

Performance de Vendas em Shopping Centers no Brasil de 1995 a 2010 (R\$ bilhões)



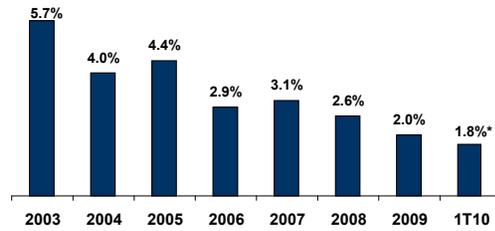
* Valores de Vendas em 2009 e em 2010 projetados pela ABRASCE
 Origem: IPEA e ABRASCE

O setor de Shoppings possui sólidos fundamentos, com consistente redução nas taxas de vacância / inadimplência, combinado com um forte crescimento nas vendas e nos alugueis.

Como principais características do setor de Shoppings, podemos citar: (i) Altas margens operacionais (NOI > 80%); (ii) fluxo de caixa estável e previsível; (iii) resultados alavancados pelo crescimento do varejo; (iv) sinergias com o setor imobiliário (projetos multiuso); (v) Contratos de locação de longo prazo (contrato padrão de 5 anos) indexados à inflação; (vi) consolidação como destino de lazer, alimentação e serviços de grande apelo junto aos consumidores; e (vii) “Ilhas de Segurança” especialmente nas Grandes Cidades.

Abaixo, seguem alguns gráficos com dados do setor:

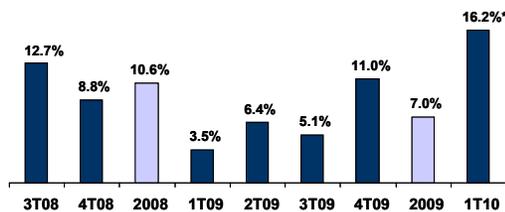
Taxa de Vacância nos Shopping Centers no Brasil



Fonte: Abrasce

* Dado específico da BRMalls em Mar/10

Crescimento de Vendas mesmas lojas por m² (ano x ano)



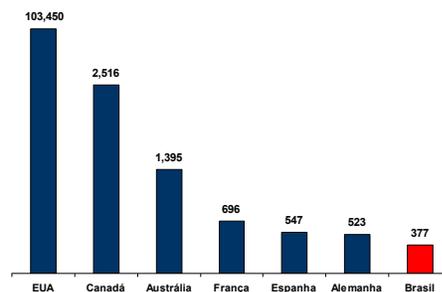
Fonte: Abrasce (ano contra ano)

* Dado específico da BRMalls

Os dados apresentados foram obtidos nas fontes acima citadas, não sendo possível assumir qualquer responsabilidade pela veracidade dos mesmos.

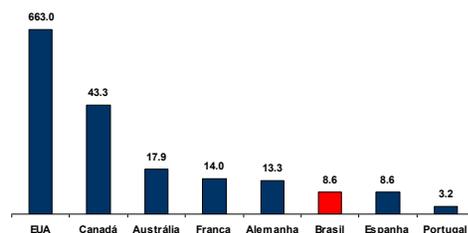
O setor de Shoppings no Brasil ainda é pequeno e fragmentado, quando comparado a outros mercados e portanto, tem forte potencial de crescimento impulsionado pelo cenário macro favorável. Abaixo, seguem gráficos comparando dados do setor no Brasil com países localizados na América do Norte e na Europa:

Numero de Shopping Centers por país



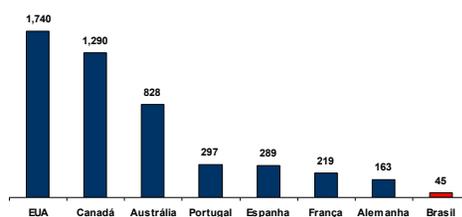
Fonte: ICSC 2008

ABL por país (milhões de m²)



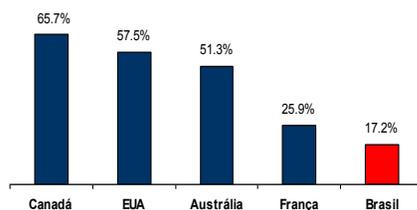
Fonte: ICSC 2008

ABL por cada 1000 habitantes (m²)



Fonte: ICSC 2008

% de vendas realizadas em Shopping Centers (2008)



Fonte: ICSC 2008

Os dados apresentados foram obtidos nas fontes acima citadas, não sendo possível assumir qualquer responsabilidade pela veracidade dos mesmos.

O SETOR IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL

O setor residencial brasileiro possui uma demografia favorável, demanda secular e maior oferta de crédito.

O aumento do poder de compra e a formação de novas famílias sustentam a demanda para imóveis residenciais ao longo das próximas décadas. Adicionalmente, vale ressaltar que o Brasil possui uma população jovem e crescente tendo em vista as características da pirâmide demográfica, conforme demonstrado abaixo:

1. População e famílias

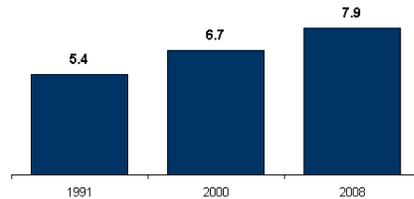
Ano	Em milhões		Pessoas por família
	Famílias	População	
2007	60,3	189,1	3,1
2017E	75,6	211,2	2,8
2030E	95,5	233,6	2,4

2. Evolução da renda mensal

	Em milhões de famílias		Taxa de crescimento (%a.a)
	2007	2030E	
Até R\$ 1.000	31,7	29,1	-0,4%
De R\$ 1.000 a R\$ 8.000	27,2	60,4	3,9%
Mais de R\$ 8.000	1,4	5,9	7,1%
Total	60,3	95,5	2,0%

3. Déficit habitacional crescente ⁽¹⁾

Expandindo o mercado habitacional (milhões de imóveis habitacionais)



4. Número de mudanças de domicílio por pessoa

Baixo número de mudanças quando comparado a outros países

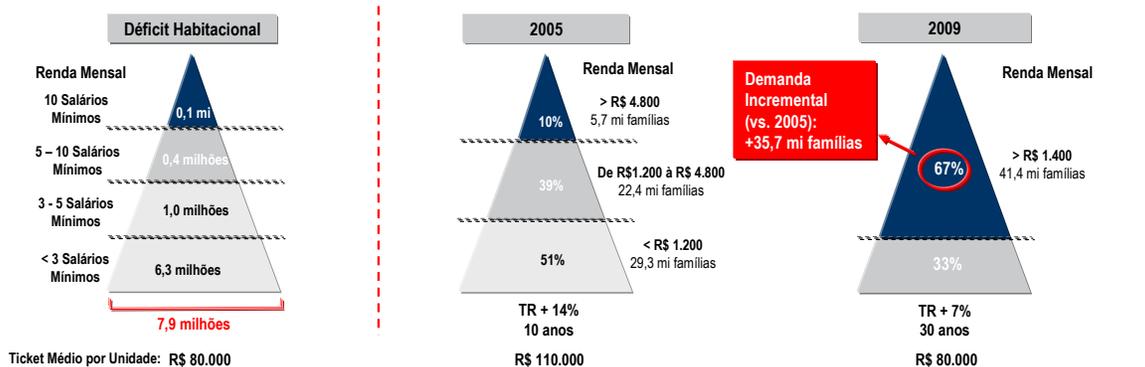
Brasil	1,3x
México	4,0x
G-7	9-10x

(1) Considera excesso de demanda sobre a oferta.

Fonte: IBGE, Banco Central do Brasil, Ministério das Cidades, Fundação Pinheiro, FactSet, Bloomberg, Fundação Getulio Vargas e Wall Street Research.

Os dados apresentados foram obtidos nas fontes acima citadas e estimativas elaboradas, não sendo possível assumir qualquer responsabilidade pela veracidade dos mesmos. Os dados citados não necessariamente representam ou virão a representar a realidade.

O aumento da renda das famílias aliado à queda significativa na taxa de juros e ampliação dos prazos de financiamento resultou em um aumento consistente da demanda, conforme demonstrado abaixo:



	2005	2009
Valor médio da unidade	R\$ 110.000	R\$ 80.000
Taxa Nominal do Financiamento	17%	10%
TR	3%	3%
Spread	14%	7%
(f) Inflação Estimada	4%	4%
Taxa Real do Financiamento	13%	6%
Prazo do Financiamento	10 anos	30 anos
% máximo de comprometimento sobre o salário	35%	35%
Valor da Parcela Mensal	R\$ 1.690	R\$ 485
Salário Mínimo do Potencial Comprador	R\$ 4.826	R\$ 1.384

Fonte: IBGE / BTG Pactual

Visando suprir o déficit habitacional, foram lançados programas como o “Minha Casa Minha Vida”, que possui as seguintes características principais: (i) Primeira Fase: Financiamento de 1 milhão de moradias com subsídios de até R\$ 23 mil para famílias com renda mensal de até 10 salários mínimos (R\$ 4.650); (ii) financiamento de imóveis entre R\$ 80 mil e R\$ 130 mil; (iii) taxas de juros de TR + 5% a TR + 8%; (iv) financiamento às construtoras de 100% do valor da unidade; e (v) sem entradas e sem pagamento durante a construção para famílias com renda mensal de até 3 salários mínimos.

Simulação do Impacto no Tamanho do Mercado

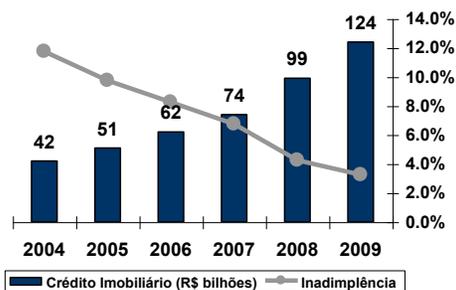
Preço Médio da Unidade: R\$ 80 mil	Anteriormente	Programa Minha Casa, Minha Vida
Subsídio	0	16,000
Hipoteca	80,000	64,000
Custo (TR +)	7%	5%
Parcela Mensal	665	394
Renda Mensal Exigida	2,661	1,969
Nº de Salários Mínimos	6,4	4,2
Mercado Abrangido (milhões de domicílios)	13,4	23,4

Mercado adicional: aumento de aproximadamente 10 milhões de domicílios

Fonte: BTG Pactual

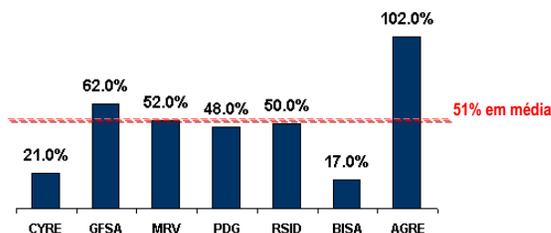
Vale ressaltar que a oferta de crédito está aumentando, devido ao forte crescimento do financiamento imobiliário aliado a uma inadimplência decrescente nos últimos anos. Como outros fatores que também auxiliaram no aumento da oferta de crédito, podemos citar: (i) ambiente macro econômico mais favorável devido ao controle da inflação e a baixa dos juros; (ii) maior competição no ramo de financiamentos imobiliários devido a prazos mais extensos e custos mais baixos; (iii) crescimento do poder aquisitivo e déficit imobiliário, devido à crescente demanda; (iv) ambiente jurídico mais seguro para o credor devido a implementação de garantias como a alienação fiduciária de imóvel; e (v) programas de governo fomentando ainda mais o setor de construção civil, com condições especiais de financiamentos e isenções fiscais na compra de materiais.

Aumento da Oferta de Crédito x Redução de Inadimplência



Fonte: BCB/ABECIP

Estimativa de Crescimento do VGV para 2010



Fonte: BTG Pactual

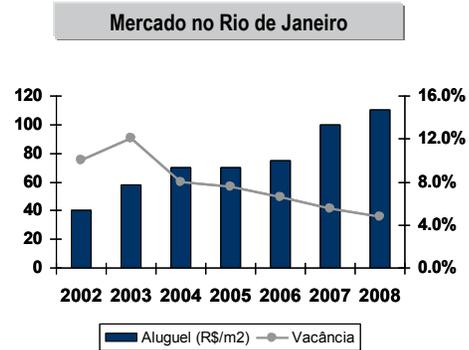
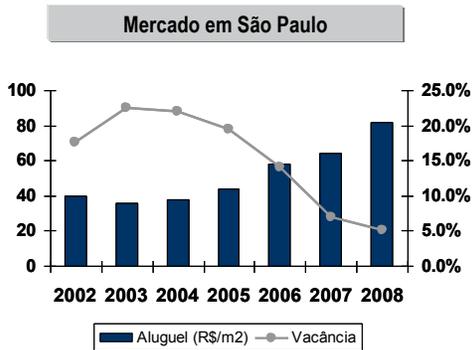
Os dados apresentados foram obtidos nas fontes acima citadas e estimativas elaboradas, não sendo possível assumir qualquer responsabilidade pela veracidade dos mesmos. Os dados citados não necessariamente representam ou virão a representar a realidade.

O SETOR IMOBILIÁRIO COMERCIAL/INDUSTRIAL

Imóveis Comerciais/Industriais

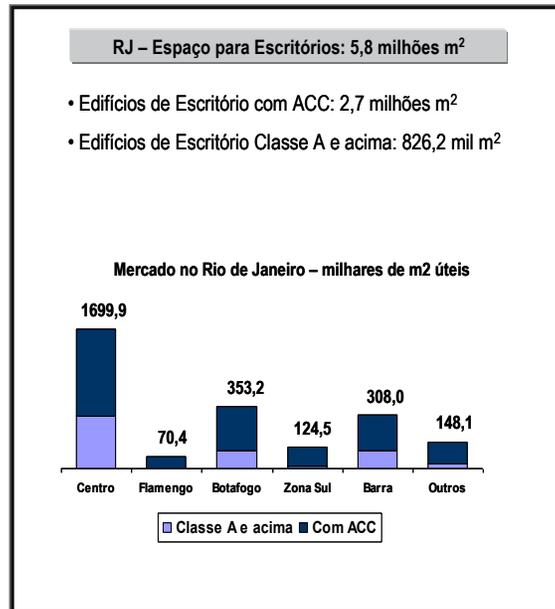
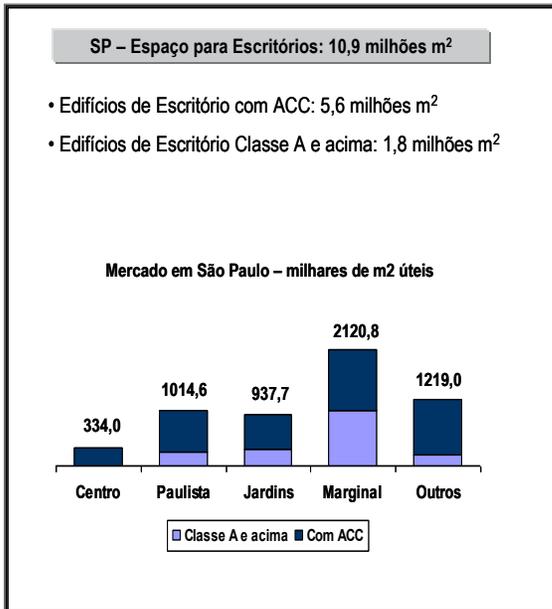
O cenário econômico favorável tem impulsionado demanda por imóveis comerciais, indústrias e centros de distribuição (CDs). Como fatores que estão propiciando a consolidação deste cenário econômico favorável, podemos citar: (i) demanda crescente por imóveis comerciais nos grandes centros urbanos; (ii) maior procura por ativos de primeira linha pressionando custos de aluguel; (iii) crescimento significativo na absorção líquida (ocupação efetiva); (iv) queda consistente nas taxas de vacância e de inadimplência; (v) desenvolvimento de empreendimentos correlatos (condomínios industriais e *Business Parks*); e (vi) ampliação de ativos imobiliários (Centro de Distribuição - CDs) vinculados a logística.

- ✓ SP - Espaço para Escritórios: 10,9 milhões m²
- ✓ RJ - Espaço para Escritórios: 5,8 milhões m²



Fonte: CBRE

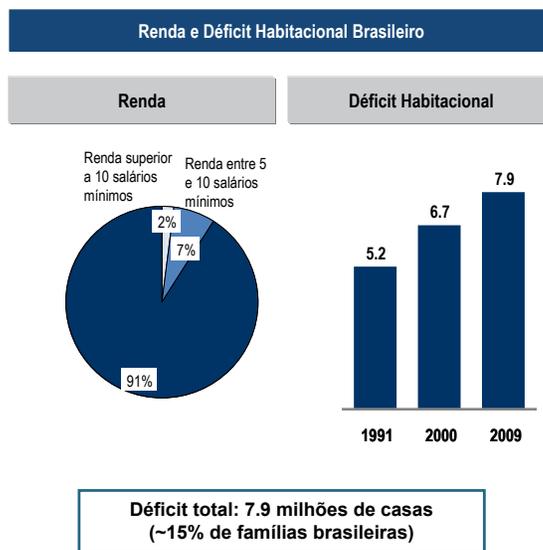
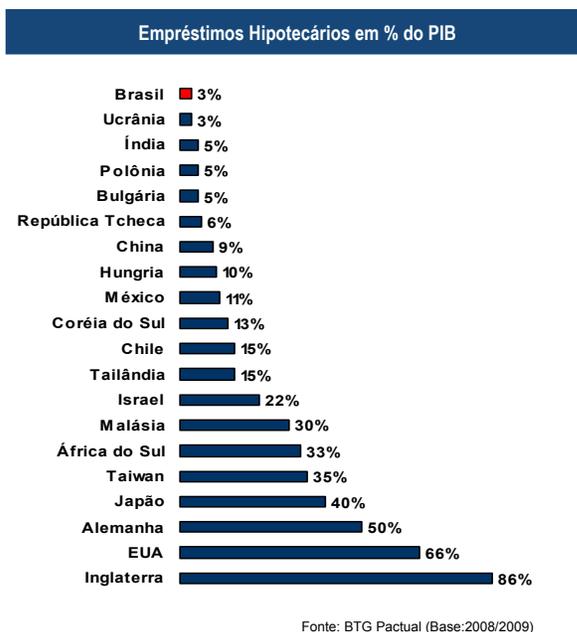
Adicionalmente, vale mencionar o fato de a oferta de imóveis, especialmente dos imóveis de alto padrão, ser restrita nas principais capitais do país, conforme demonstrado abaixo:



Base: Setembro 2009
Fonte: CBRE

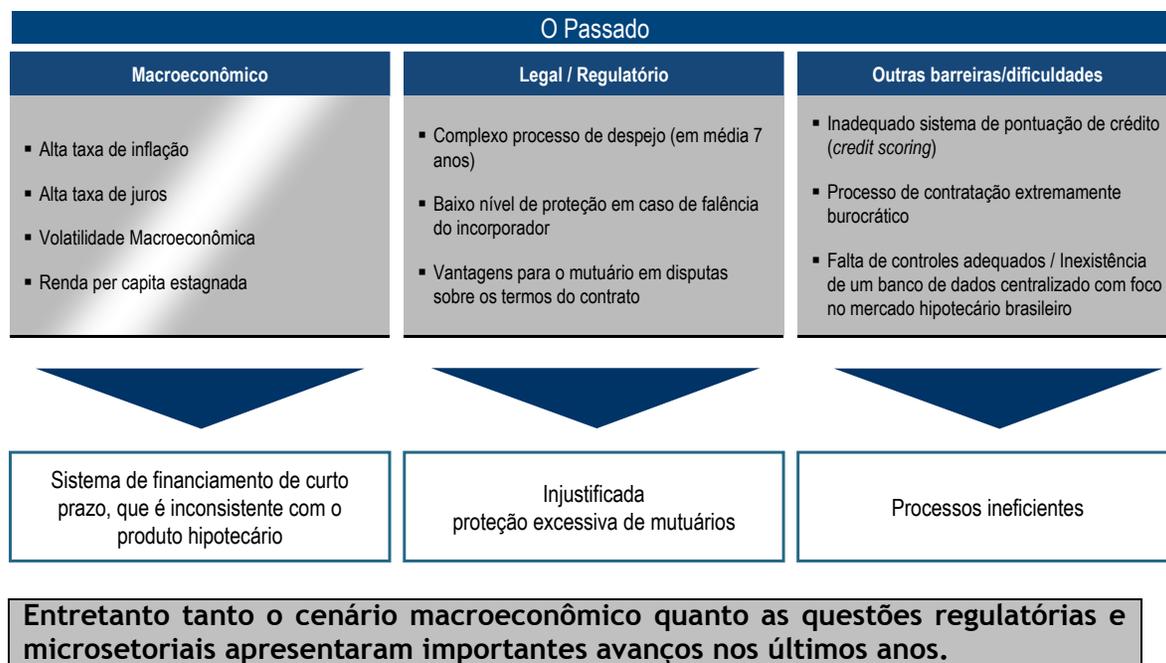
MERCADO HIPOTECÁRIO E DE SECURITIZAÇÕES

O mercado hipotecário brasileiro é claramente subdesenvolvido em relação a similares economias emergentes e portanto, tem um potencial alto de desenvolvimento:



Os dados apresentados foram obtidos nas fontes acima citadas, não sendo possível assumir qualquer responsabilidade pela veracidade dos mesmos.

Há dois fatores históricos chave que podem explicar o baixo desenvolvimento hipotecário brasileiro no passado: instabilidade macroeconômica, em conjunto com um ambiente jurídico desfavorável.



Criação do Setor de Financiamento Imobiliário Brasileiro

O Advento do Sistema Financeiro Imobiliário e da Alienação Fiduciária criaram um arcabouço legal bastante favorável.

Sistema Financeiro Imobiliário (SFI)

- Possibilidade para o Mercado de Capitais de participar em Financiamento Imobiliário
- Principais Inovações:
 - Empresas Securitizadoras
 - CRIs
 - Sistema Fiduciário - Mecanismos de Segregação de Risco



Alienação Fiduciária

- Credor mantém propriedade do imóvel até que a dívida seja quitada
- Processo facilitado para desapropriação

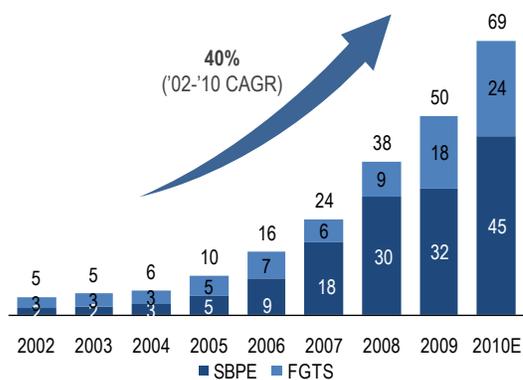


Isenção tributária para indivíduos que investem em CRIs (a partir de jan, 2005)



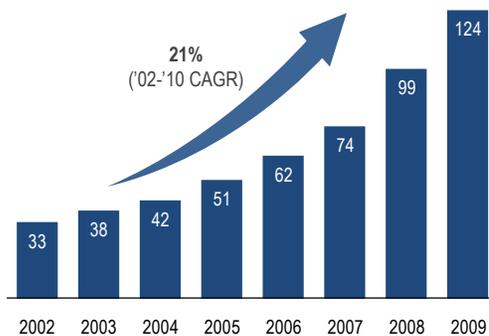
Adicionalmente, vale mencionar que o SFH tem aumentado significativamente os empréstimos: foram destinados R\$50 bilhões para empréstimos imobiliários em 2009, sendo R\$32 bilhões do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), conforme demonstrado nos gráficos abaixo:

Empréstimos / Ano (R\$ bilhões)



Fonte: Banco Central, ABECIP (FGTS em 2008 e 2009 é o orçamento)

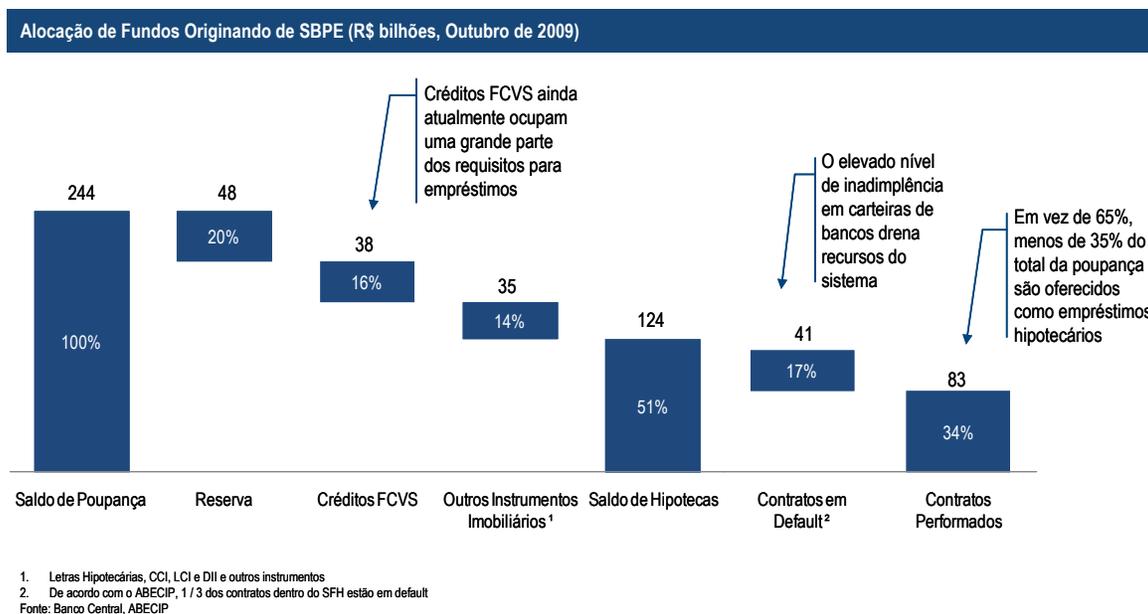
Saldo de Empréstimos em Aberto do SBPE (R\$ bilhões)



Fonte: Banco Central, ABECIP (FGTS em 2008 e 2009 é o orçamento)

Os dados apresentados foram obtidos nas fontes acima citadas, não sendo possível assumir qualquer responsabilidade pela veracidade dos mesmos.

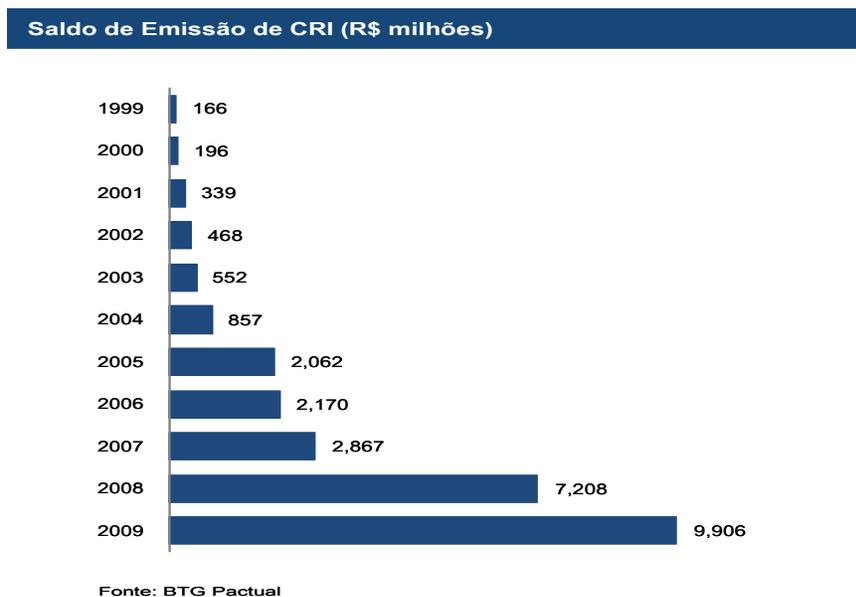
Apesar do aumento do crédito imobiliário, este ainda não alcança suas metas, conforme a figura abaixo:



Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

- Como principais características do mercado de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podemos citar: (i) mercado crescente, mas ainda incipiente (iniciou com nova legislação em 1997); (ii) necessidade de padronização de documentação para hipotecas; (iii) estrutura fiduciária: segregado dos emissores e dos balanços das securitizadoras; (iv) regulados pela CVM e somente emitidos pelas empresas securitizadoras; (v) isenção de impostos para investidores (pessoa física); (vi) investimento mínimo de R\$ 300.000 (menos permitido, mas com regulamentação mais rígida); e (vii) investidores de CRI incluem tesourarias de bancos, fundos de pensão, fundos de investimento, fundações, seguradoras e indivíduos.

Conforme demonstrado abaixo, o saldo das emissões de CRI cresceram muito nos últimos anos:



Os dados apresentados foram obtidos nas fontes acima citadas, não sendo possível assumir qualquer responsabilidade pela veracidade dos mesmos.

4. FATORES DE RISCO

- Liquidez Reduzida das Cotas
- Restrições ao Resgate de Cotas
- Restrições à Alienação das Cotas pelos Cotistas
- Fatores Macroeconômicos Relevantes
- Riscos de Concentração da Carteira
- Riscos Gerais
- Riscos do Prazo
- Risco de Mercado
- Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez
- Risco de Crédito
- Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI
- Risco Proveniente do Uso de Derivativos
- Risco Tributário
- Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido
- Risco do Investimento em ativos de curto prazo
- Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário
- Risco de Amortização Antecipada das Cotas
- Risco de Conflito de Interesses
- Risco Relativo à Concentração e Pulverização
- Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas no Prospecto
- O Fundo pode vir a precisar de capital adicional no futuro, através da emissão de novas Cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do Cotista
- Risco de Inexistência de Quorum nas Deliberações a Serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas
- Risco Jurídico
- Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos
- Riscos Relacionados à Distribuição Parcial e à não colocação do Volume Mínimo da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento do Fundo e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e, aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

LIQUIDEZ REDUZIDA DAS COTAS

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário 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.

RESTRICÇÕES AO RESGATE DE COTAS

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, razão pela qual o resgate integral de suas Cotas é permitido apenas (i) ao término do prazo de duração do Fundo, ou (ii) em virtude de sua liquidação antecipada, que tem de ser aprovada pela Assembléia Geral de Cotistas nos termos do seu Regulamento. Dessa forma, não é admitido o resgate de Cotas pelos Cotistas, a qualquer momento. Caso os Cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas Cotas em mercado secundário, incorrendo os Cotistas, nessa hipótese, no risco de “Liquidez Reduzida das Cotas” descrito acima.

RESTRICÇÕES À ALIENAÇÃO DAS COTAS PELOS COTISTAS

Conforme previsto no item 23.5.1. do Regulamento, a Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 5 (cinco) Dias Úteis antes da data de realização de Assembléia Geral de Cotistas. Desta forma, o Cotista estará impedido de alienar suas Cotas neste prazo de suspensão e não há como assegurar que este encontrará novo comprador após o prazo de suspensão e/ou que o preço de alienação das Cotas permanecerá o mesmo.

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 de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Instituição Administradora e o Gestor, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

RISCOS DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA

O Fundo terá o prazo de 4 (quatro) anos contados a partir da Data de Registro para enquadrar a carteira de Ativos de acordo com os Critérios de Concentração previstos no Regulamento. Desta forma, dentro deste período, a diversificação dos ativos da carteira poderá ser baixa ou até mesmo inexistente.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor de tal Ativo, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

RISCOS GERAIS

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.

RISCOS DO PRAZO

Os CRI, Cotas de FII, LCI e LH objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos de Liquidez, as LCI Curtas e as LH Curtas que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas.

Desta forma, mesmo nas hipóteses de os Ativos virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento antes dos eventos de amortização previstos no item “Da Amortização de Cotas do Fundo”, da Seção “Características do Fundo”, na página 60 do Prospecto.

RISCO DE MERCADO

Sem prejuízo dos Riscos do Prazo citado acima, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios pra precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros (Comitê de Política Monetária - COPOM), que sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos que compõem a carteira, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos de acordo com os Critérios de Concentração previsto no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, a Instituição Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

RISCO DO INVESTIMENTO NOS ATIVOS DE LIQUIDEZ

O Fundo poderá investir até 10% (dez por cento) do seu patrimônio nos Ativos de Liquidez e tais ativos, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez, serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

RISCO DE CRÉDITO

Consiste no risco de inadimplemento dos emissores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como da 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.

RISCO DE EXECUÇÃO DAS GARANTIAS ATRELADAS AOS CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à tal operação.

Vale ressaltar que em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de advogado, entre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

RISCO PROVENIENTE DO USO DE DERIVATIVOS

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

RISCO TRIBUTÁRIO

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo. Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de 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.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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 Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas 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 Assembléia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança dos 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 pela Instituição Administradora 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 a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Instituição Administradora, o Gestor, o Escriturador, a Instituição 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. Conseqüentemente, conforme descrito no Regulamento, 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.

RISCO DO INVESTIMENTO NOS EM ATIVOS DE CURTO PRAZO

O Fundo poderá investir até 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio líquida nas LCI Curtas e nas LH Curtas e até 10% (dez por cento) do seu patrimônio nos Ativos de Liquidez (sem prejuízo do previsto na Cláusula 15) e tais ativos, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, têm rentabilidade inferior ao Benchmark do Fundo. Desta forma, caso o Fundo passe a investir parcela significativa de seu patrimônio nas LCI Curtas, LH Curtas e nos Ativos de Liquidez, o valor das Cotas poderá ser negativamente afetado.

RISCO DE DESENQUADRAMENTO PASSIVO INVOLUNTÁRIO

Sem prejuízo do estabelecido nos itens 13.4.2. e 13.4.3. do Regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o Desenquadramento Passivo Involuntário, a CVM poderá determinar à Instituição Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderão afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade esperada pelos Cotistas quando da realização do investimento no Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii”, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será realizada de forma favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

RISCO DE AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA DAS COTAS

As Cotas do Fundo estão sujeitas a eventos de amortização antecipada total ou parcial, conforme previsto no item “Da Amortização de Cotas do Fundo”, da Seção “Características do Fundo”, na página 60 do Prospecto.

Na ocorrência de amortização antecipada das Cotas, não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES

A Política de Investimento do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, Ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer dos Cotistas, por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472, ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação.

Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir Ativos detidos pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer Cotistas, e/ou por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472, e/ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação.

Ocorre que o Gestor, instituição ligada à Instituição Administradora, é a instituição responsável pela seleção dos Ativos que serão adquiridos pelo Fundo e que tal situação pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, 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.

RISCO DE NÃO MATERIALIZAÇÃO DAS PERSPECTIVAS CONTIDAS NO PROSPECTO

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

Embora as informações constantes do Prospecto tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis e as perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências lá indicadas.

O FUNDO PODE VIR A PRECISAR DE CAPITAL ADICIONAL NO FUTURO, ATRAVÉS DA EMISSÃO DE NOVAS COTAS, O QUE PODERÁ RESULTAR EM UMA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA

O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos constantes do Regulamento, terão as suas participações no Fundo diluídas.

RISCO DE INEXISTÊNCIA DE QUORUM NAS DELIBERAÇÕES A SEREM TOMADAS PELA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quorum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quorum na instalação e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

RISCO JURÍDICO

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de *stress* poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, mudanças impostas a esses Ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a Instituição Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

RISCOS RELACIONADOS À DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E À NÃO COLOCAÇÃO DO VOLUME MÍNIMO DA OFERTA

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja a colocação do Volume Mínimo da Oferta. Uma vez atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Instituição Administradora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por reduzir o Valor Total da Oferta até um montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta.

O Fundo possui, na data deste Prospecto, patrimônio líquido de aproximadamente R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e caso ocorra a subscrição somente do Volume Mínimo da Oferta, ficará com um patrimônio de aproximadamente R\$ 10.010.000,00 (dez milhões e dez mil reais), o que é considerado um patrimônio líquido pequeno para um fundo imobiliário, considerando os seus custos de manutenção. Tal fato pode vir a trazer prejuízos aos Cotistas e impossibilitar que o Fundo atinja o Benchmark esperado.

No entanto, a Oferta será cancelada caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, hipótese na qual os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, acrescidos de eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um destes Investidores. A devolução dos valores já integralizados poderá gerar perdas aos Investidores, uma vez que não há como assegurar que os Ativos comprados pelo Fundo serão vendidos pelo preço do seu respectivo P.U. (preço unitário), bem como não há como assegurar que será possível atingir ao Benchmark.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

- Base Legal
- Características Básicas do Fundo
- Forma de condomínio
- Prazo
- Objeto do Fundo
- Política de Investimentos
- Da utilização dos Recursos do Fundo
- Da amortização de Cotas do Fundo
- Representação do Fundo
- Taxas e Encargos do Fundo
- Características das Cotas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

BASE LEGAL

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668, a Instrução CVM 472 e a Instrução CVM 400, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Público-alvo:

A Oferta terá como público alvo os Investidores.

Não haverá limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer investidor, sendo certo que o volume mínimo de Cotas que cada um destes deverá adquirir equivale ao montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Patrimônio do Fundo:

Conforme descrito no Regulamento, o Fundo poderá adquirir os Ativos.

A diversificação do patrimônio do Fundo será definida pelo Gestor, respeitando-se, sempre, os Critérios de Concentração e os Critérios de Elegibilidade. Para maiores informações acerca dos Critérios de Elegibilidade, vide item “Características Básicas do Fundo” da Seção “Características do Fundo” na página 57 deste Prospecto

Assembléia Geral de Cotistas:

Será de competência privativa da Assembléia Geral de Cotistas:

- I. examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;
- II. alterar o Regulamento do Fundo;
- III. destituir a Instituição Administradora e/ou o Gestor;
- IV. eleger os substitutos da Instituição Administradora e/ou do Gestor;
- V. autorizar a emissão de novas Cotas;
- VI. apreciar os Laudos de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, caso venha a ser permitida a integralização de Cotas em bens e direitos;
- VII. determinar à Instituição Administradora a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do Fundo;
- VIII. deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, dissolução e liquidação do Fundo;
- IX. eleger e destituir os representantes dos Cotistas, caso aplicável;
- X. aumentar as despesas e Encargos do Fundo;

XI. deliberar sobre as situações de conflitos de interesses, observando o disposto na Cláusula 19.1.3. do Regulamento;

XII. alterar a política de investimento do Fundo; e

XIII. suspender a prorrogação do Período de Investimento do Fundo por período adicional de 2 anos.

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

O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembléia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias a necessária comunicação aos Cotistas.

Para os fins deste Prospecto, consideram-se situações de conflito de interesses àquelas listadas no artigo 34 da Instrução CVM nº 472, exceto por: (i) contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo conglomerado financeiro da Instituição Administradora ou do Gestor para atuar como coordenadora da distribuição de Cotas do Fundo, desde que a comissão para distribuição de tais Cotas seja cobrada de acordo com a prática de mercado; (ii) aquisição de Ativos que atendam a Política de Investimento prevista neste Regulamento e cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer dos Cotistas, por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472, ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação; e (iii) aquisição de Ativos que atendam a Política de Investimento prevista neste Regulamento detidos pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer Cotistas, e/ou por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472, e/ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação.

As deliberações das Assembleias Gerais 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 referentes às matérias previstas nos incisos II, III, IV, VI, VIII, XI e XIII acima.

Dependerão da aprovação de Cotistas que representem:

(i) a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos subitens II, III, VI, VIII e XI, acima; e

(ii) a maioria absoluta das Cotas emitidas, em primeira convocação, ou a maioria dos presentes, em segunda convocação, a aprovação da matéria prevista no subitem XIII acima, observado que esta deliberação poderá ser tomada por meio de consulta formalizada, independentemente de convocação, necessitando, nesta hipótese, da aprovação por Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas.

Convocação e instalação da Assembleia Geral de Cotistas

A Assembléia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, exceto nos casos de deliberação sobre os incisos II, III, VI, VIII, XI e XIII acima, que dependerão de um quorum de instalação de, no mínimo, mais da metade dos Cotistas do Fundo, sendo certo que tais quóruns de instalação não serão aplicáveis, caso o processo de deliberação venha a ser realizado por consulta formal, na forma do parágrafo abaixo.

As deliberações da Assembléia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

As deliberações da Assembléia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

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

Não podem votar nas Assembléias Gerais de Cotistas:

I - a Instituição Administradora ou o Gestor;

II - os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora ou do Gestor;

III - empresas ligadas à Instituição Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e

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

Não se aplica a vedação prevista acima quando:

I - os únicos cotistas do fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV acima; ou

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

O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência 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.

É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

A Instituição Administradora do Fundo que receber a solicitação pode:

I. entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou

II. 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.

O Cotista que utilizar a faculdade prevista acima deverá informar a Instituição Administradora do Fundo do teor de sua proposta.

A Instituição Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de Cotistas, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome de Cotistas serão arcados pela Instituição Administradora do Fundo.

FORMA DE CONDOMÍNIO

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, o que implica que o resgate das Cotas somente se dará ao término do seu prazo de duração.

PRAZO

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

OBJETO DO FUNDO

O Fundo tem por objeto a aquisição dos Ativos, nos termos previstos neste Prospecto e no Regulamento.

Somente serão adquiridos pela Instituição Administradora os Ativos que respeitem os Critérios de Elegibilidade, os Critérios de Concentração e a Política de Investimentos, que serão verificados pelo Gestor.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, através da aplicação exclusiva dos recursos do Fundo na aquisição dos Ativos, sendo certo que o Fundo deverá respeitar, quando da aquisição e administração de tais Ativos, os Critérios de Elegibilidade dos Ativos, os Critérios de Concentração por Ativo e os Critério de Concentração por Emissor.

A Política de Investimento do Fundo é de investir nos Ativos, respeitadas a Política de Investimentos estabelecida na página 79, no item “Política e Estratégia de Investimento” da Seção “Política e Estratégia de Investimento” deste Prospecto.

DA UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DO FUNDO

As disponibilidades financeiras do Fundo, poderão ser aplicadas obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, nos Ativos de Liquidez.

Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 409, deverão ser respeitados, observadas as exceções previstas no parágrafo 5º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

A partir do término do Período de Investimento as Cotas sofrerão, proporcionalmente, amortizações variáveis, conforme o retorno do fluxo de amortização dos investimentos realizados pelo Fundo.

Sem prejuízo do disposto no parágrafo acima, o Fundo poderá amortizar suas Cotas, total ou parcialmente, a critério do Gestor, sempre que verificar a existência de caixa excedente no Fundo a qualquer título, inclusive, mas não se limitando, quando da amortização total ou parcial dos Ativos do Fundo.

Os recursos desinvestidos ficarão aplicados nos Ativos de Liquidez, até que as amortizações das Cotas sejam realizadas, sendo certo que tais amortizações ocorrerão no prazo de até 10 (dez) Dias do desinvestimento dos recursos.

A Instituição Administradora irá transferir ao Banco Escriturador, com 1 (um) Dia Útil de antecedência da efetiva data de pagamento, os recursos que serão pagos aos Cotistas conforme disposto acima, sendo certo que sobre referido período de 1 (um) Dia Útil não será devido aos Cotistas quaisquer juros ou remuneração, a qualquer título.

REPRESENTAÇÃO DO FUNDO

A Assembléia Geral pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

Somente pode exercer as funções de representante de Cotista pessoa física ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos: (i) ser Cotista ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses dos Cotistas; (ii) não exercer cargo ou função na Instituição Administradora, em seu controlador, em sociedades por ela direta ou indiretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

TAXAS E ENCARGOS DO FUNDO

Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela Instituição Administradora:

Constituem encargos do Fundo:

- I. Taxa de Administração;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas, previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472;
- IV. gastos da distribuição pública de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo; e empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Instituição Administradora no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembléia Geral;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso; e
- XV. outros encargos previstos em lei.

Quaisquer despesas não previstas acima como encargos do Fundo devem correr por conta da Instituição Administradora.

A Instituição Administradora poderá 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 fixada no Regulamento.

As despesas decorrentes de serviços de consultoria relativamente à análise e seleção dos Ativos para integrarem a carteira do Fundo, bem como quaisquer outras não previstas como encargos do Fundo, devem correr por conta da Instituição Administradora.

CARACTERÍSTICAS DAS COTAS

As Cotas objeto da presente Oferta apresentam as seguintes características principais:

- (i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural;
- (ii) a cada Cota corresponderá um voto nas Assembléias Gerais do Fundo;
- (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

A Assembléia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembléia Geral Ordinária somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Entende-se por “Resultado do Fundo” o produto decorrente do recebimento dos valores das receitas dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, excluídos os custos relacionados, as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Prospecto e no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Entende-se por “receita dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo”, o ingresso bruto de benefícios econômicos durante o prazo de duração do Fundo proveniente das atividades ordinárias do Fundo e que resultem no aumento do seu patrimônio líquido, exceto eventuais aumentos do patrimônio líquido do Fundo por ocasião da subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a serem pagos na forma do Regulamento, respeitado o disposto acima.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo e desde que o Fundo tenha caixa, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembléia Geral Ordinária de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembléia Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Instituição Administradora.

A Instituição Administradora irá transferir ao Banco Escriturador, com 1 (um) Dia Útil de antecedência da efetiva data de pagamento, os recursos que serão pagos aos Cotistas na forma estabelecida acima, sendo certo que sobre referido período de 1 (um) Dia Útil não será devido aos Cotistas quaisquer juros ou remuneração, a qualquer título.

Farão jus aos rendimentos tratados acima, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador de Cotas.

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

As Cotas objeto das novas Emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

- Da Instituição Administradora
- Do Gestor
- Do Coordenador Líder
- Ótimo Relacionamento com as Empresas do Setor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Histórico da Instituição Administradora

A Instituição Administradora é uma subsidiária integral do Coordenador Líder, é a empresa do Grupo BTG Pactual dedicada exclusivamente à prestação de serviços de administração de recursos financeiros de terceiros.

Na data deste Prospecto, a Instituição Administradora, administra aproximadamente R\$ 61 bilhões em recursos de terceiros e ocupa a 9ª posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil.

(fonte: ANBIMA, dados de Abril 2010, não inclui fundos de fundos).

Principais atribuições da Instituição Administradora

A Instituição Administradora deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa-fé, transparência e diligência em relação ao Fundo e aos Cotistas.

A Instituição Administradora será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/1993, a titular fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo desses bens e direitos na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento e, se for o caso, conforme as determinações das Assembléias Gerais de Cotistas.

A Instituição Administrativa proverá o Fundo com os seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitada para tanto, ou mediante terceiros contratados, devidamente habilitados para a prestação dos serviços listados a seguir:

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

Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, a Instituição Administradora poderá, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados acima sendo certo que os serviços descritos nos itens “iii”, “iv”, “v” e “vi” serão prestados, respectivamente, pelo Escriturador de Cotas, Custodiante, Auditor Independente e Gestor.

Constituem obrigações e responsabilidades da Instituição Administradora do Fundo:

- I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento;
- II. providenciar, junto ao Cartório de Registro de Imóveis em que estiverem matriculados os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a averbação das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/1993, fazendo constar que os ativos imobiliários ali referidos:

- 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 ônus reais.

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros dos Cotistas e de transferência de cotas;
- b) os livros de presença e atas das Assembléias 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 pareceres e relatórios do auditor independente e, se for o caso, dos demais profissionais ou sociedades contratados nos termos das Cláusulas 6.4 e 6.4.1, acima.

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 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;

VIII. no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III desta Cláusula até o término do procedimento;

IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e no presente Regulamento;

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

XI. observar as disposições constantes do Regulamento e as deliberações da Assembléia Geral de Cotistas;

XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;

XIII. fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo:

- a) exemplar do Regulamento;
- b) prospecto do lançamento de Cotas do Fundo, se for o caso; e
- c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

XIV. contratar e distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Em decorrência da previsão do inciso IV acima, a Instituição Administradora deverá exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos os direitos de voto do Fundo decorrentes dos investimentos em cotas de fundo de investimento ou em eventuais participações societárias, na hipótese de ocorrer o investimento em imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos, quando adquiridos em razão de: (a) execução de garantias dos Ativos e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

É vedado à Instituição Administradora, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimos;
- IV. prestar fiança, aval, bem como realizar aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. aplicar no exterior 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. sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472, conforme alterada, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, ou entre o Fundo e o empreendedor, excetuando-se a realização das operações já permitidas nos termos do item 19.1.3. do Regulamento;
- 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 nº 472;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de execução de garantias vinculadas aos Ativos, de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

É vedado, ainda, à Instituição Administradora:

- I. receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e sociedades a eles ligadas; e
- II. valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

DO GESTOR

Histórico do Gestor

A missão da BTG Pactual Gestora de Recursos é servir os clientes de uma maneira competitiva, inovadora e transparente, de tal forma a construir relacionamentos de longo prazo e se destacar em qualquer cenário macroeconômico, gerando retornos superiores em uma ampla variedade de estratégias e produtos de investimento.

A equipe de Gestão da BTG Pactual Gestora de Recursos possui grande expertise em investimentos imobiliários e crédito estruturado, formado por executivos provenientes da área de investimentos proprietários e crédito do Banco BTG Pactual, que atuam conjuntamente há 10 anos no BTG Pactual, disponibilizando aos investidores acesso à:

- Profunda análise fundamentalista, processo de due diligence e avaliação de riscos;
- Vasta experiência em análise / investimentos em ativos imobiliários, crédito e securitizações de recebíveis;
- Contínuo Mapeamento do Mercado Público e Privado: Alta capacidade de originação/seleção de ativos;
- Experiência em investimentos proprietários tanto no Brasil quanto no exterior;
- Experiência em reestruturações operacionais e financeiras.

Atuação Integrada: Áreas de Gestão e Estruturação do BTG Pactual trabalham de forma coordenada a serviço do Fundo visando a identificação e estruturação de ativos de perfil risco-retorno superior.

Originação Diferenciada, Processo Decisório Independente: Fundo se beneficiará da capacidade de originação do Banco BTG Pactual, bem como de outros players de mercado. A gestão será totalmente isenta e a decisão de investimento será exclusiva da Equipe de Gestão.

A equipe de gestão é formada pelos profissionais cujos currículos estão descritos abaixo:

Carlos Fonseca

Carlos é sócio da BTG Pactual e Chefe do Principal Investments Group. É membro do conselho da Derivados do Brasil e da Panpharma, e membro do Comitê Executivo da TAM. Antes de assumir esta função, Carlos foi Chefe de M&A para a divisão de Investment Banking do UBS Pactual entre 2006 e 2008. Em 2007, o UBS Pactual obteve a primeira colocação em M&A e foi 30 em 2008 (ambas no quesito de “transações concluídas”). Carlos possui vasta experiência em transações de M&A em vários setores, e nos anos de 2007 e 2008 Carlos liderou sua equipe em mais de 20 transações de M&A. Começou no Pactual em 2005 na divisão de Investment Banking, com foco em transações de M&A. Antes de ingressar no Pactual, foi sócio do Banco Fator, onde trabalhou no grupo de M&A desde 1997. É formado em Administração de Empresas pelo PUC-SP.

Gustavo Cortes

Head de Investimentos Imobiliários em Shopping Centers da BTG Pactual Gestora. Gustavo Cortes juntou-se ao Banco Pactual em 2001, tendo atuado na área de research e risco de crédito e posteriormente como *portfolio manager* do grupo de investimentos proprietários em *Special Situations* com foco em investimentos em projetos imobiliários, operações híbridas/conversíveis, crédito estruturado, securitizações, *distressed assets* e NPLs no Brasil e America Latina. Gustavo Cortes é formado em economia pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-Rio).

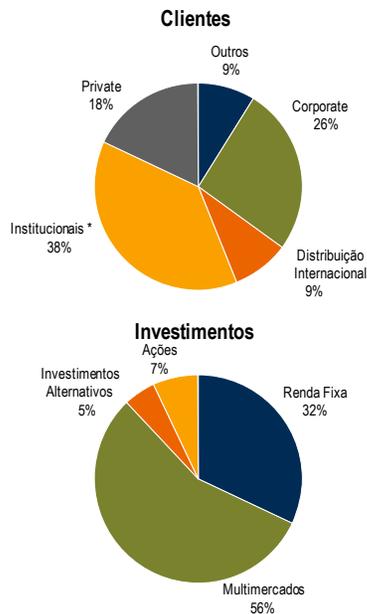
Leandro Massa

Analista sênior de Investimentos Imobiliários em Shopping Centers da BTG Pactual Gestora. Previamente, Leandro Massa foi analista sênior do grupo de *Special Situations* do UBS Pactual SA e do Banco Pactual SA, tendo grande experiência em estruturação e análise de investimentos no Brasil e na América Latina. De 2003 a 2007 foi responsável pela originação, estruturação, análise e acompanhamento das operações de crédito da área proprietária do Banco Pactual SA focada em empresas do setor de *middle market*, cuja carteira de créditos possuía uma exposição de R\$ 500 milhões em 2007. Iniciou sua carreira na Pactual Asset em 2002, onde foi responsável pelo controle e operação de fundos de investimento. Leandro Massa é graduado em engenharia civil/produção pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro e pós-graduado (MBA) em Engenharia Financeira pela Universidade Federal Fluminense.

A equipe da BTG Pactual Gestora de Recursos é parte da divisão de Asset Management do Banco BTG Pactual, que é líder na gestão de ativos em mercados emergentes, com mais de 20 anos de experiência no Brasil:

- Possui mais de US\$30 bilhões em ativos sob gestão, de investidores brasileiros e internacionais.
- É o maior gestor independente de ativos do Brasil (não-associado a um banco de varejo) e é o No.7 no ranking geral.
- Através de uma combinação de expertise local e presença internacional em Londres, Nova Iorque e Hong Kong, é capaz de gerir ativos e prover uma extensa gama de produtos (tradicionais e alternativos) para investidores institucionais e pessoas físicas.
- Por mais de duas décadas, tem como missão oferecer:
 - Soluções inovadoras focadas no cliente;
 - Resultados consistentes, com risco-retorno adequados; e
 - Gestão de risco incomparável.
- Os fundos geridos pela BTG Pactual Gestora de Recursos oferecem retornos diferenciados, tendo como fundamento o controle de riscos severo e a preservação do capital.

- O Grupo BTG Pactual ocupa a 7ª posição entre os maiores gestores de recursos do Brasil, conforme destacado abaixo:



Dados: Fonte BTG Pactual – Julho 2010.
 * O segmento Institucional inclui: Bancos, Corretoras, Distribuidoras, Fundos de Pensão, Seguradoras, Operadoras de Saúde, Institutos de Previdência de Estados e Municípios.

# Gestor	Total de Recursos (R\$ milhões)
1 BB-NOSSA CAIXA	334.540,8
2 ITAU UNIBANCO SA	224.604,6
3 BRADESCO	185.852,5
4 CAIXA	110.360,2
5 BANCO SANTANDER (BRASIL) SA	100.739,5
6 HSBC	72.115,6
7 BTG PACTUAL	50.478,6
8 BANCO SAFRA BSI S/A	38.214,9
9 BNY MELLON ARX INVESTIMENTOS LTDA	25.165,7
10 CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO COR VAL S.A	24.535,9
11 BNP PARIBAS	22.922,1
12 VOTORANTIM ASSET	22.232,2
13 LEGG MASON / WESTERN ASSET	20.175,7
14 OPPORTUNITY	16.937,3
15 SUL AMERICA INVESTIMENTOS	12.951,6
16 CREDIT SUISSE	7.427,0
17 PORTOPAR	6.665,5
18 BCSUL VERAX SERVICOS FINANCEIROS LTDA	6.135,3
19 MORGAN STANLEY	6.094,4
20 CITIBANK	5.560,1
Total da Amostra	1.293.709
Total	1.484.529

Fonte: Ranking Global de Gestão de Recursos de Terceiros. Julho 2010 – Anbima. Não inclui fundos de Fundos.

Os rankings apresentados acima referem-se a todas as gestoras do Grupo BTG Pactual (BTG Pactual Gestora de Recursos, inclusive) mas não exclusivamente à BTG Pactual Gestora de Recursos.

- Seguem abaixo, os prêmios que foram recebidos pelo Grupo BTG Pactual (BTG Pactual Gestora de Recursos, inclusive):

2010	A BTG Pactual Asset Management foi premiada pela S&P/Valor Econômico como o melhor gestor de fundos do país na categoria Multimercados.	
2009	O UBS Pactual Asset Management foi premiado pela S&P/Valor Econômico como o melhor gestor de fundos do país nas categorias Balanceados e Renda Variável, sendo esta pela 3ª vez consecutiva.	
2008	O UBS Pactual Asset Management foi premiado pela S&P/Valor Econômico como o melhor gestor de fundos do país nas categorias Renda Fixa e Renda Variável, pelo 2º ano consecutivo.	
2007	O UBS Pactual Asset Management foi premiado pela S&P/Valor Econômico como o melhor gestor de fundos do país nas categorias Renda Fixa e Renda Variável. Os fundos UBS Pactual High Yield e UBS Pactual Hedge ganharam mais uma vez da S&P a classificação 5 estrelas.	
2006	O Pactual Asset Management ganhou da S&P/Valor Investe a classificação 5 estrelas em três fundos e 4 estrelas em quatro fundos, com base no desempenho consistente apresentado por esses fundos.	
2005	O Pactual Asset Management foi eleito pela S&P/Valor Econômico o melhor gestor de fundos balanceados pelo terceiro ano consecutivo. Os fundos Pactual High Yield e Pactual Hedge ganharam mais uma vez a classificação 5 estrelas da S&P.	
2004	Pelo segundo ano seguido, o Pactual Asset Management foi eleito pela S&P/Valor Econômico o melhor gestor de fundos balanceados. Os fundos Pactual High Yield e Pactual Hedge ganharam a classificação 5 estrelas da S&P.	
2003	Os fundos Pactual High Yield e Pactual Hedge ganharam da S&P a classificação 5 estrelas; o Banco foi premiado pela S&P/Valor Econômico como o melhor gestor de fundos balanceados e derivativos.	

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. A metodologia e a importância desses prêmios são explicadas em www.standardandpoors.com.

Principais atribuições do Gestor

O Gestor será responsável pelas atividades de análise e seleção dos Ativos que serão adquiridos pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Prospecto e no Regulamento.

Após a análise e seleção dos Ativos, o Gestor indicará à Instituição Administradora os Ativos selecionados, que por sua vez, serão por esta adquiridos.

Adicionalmente, o Gestor será responsável pela gestão dos Ativos da carteira do Fundo, podendo vendê-los quando entender necessário, sempre respeitando os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração.

DO COORDENADOR LÍDER

Histórico do Coordenador Líder

O Coordenador Líder possui uma plataforma completa de banco de investimentos com foco em mercados emergentes, conforme destacado abaixo:

- BTG Pactual é um dos maiores bancos de investimentos independentes focado em mercados emergentes;
- Presente em quatro continentes e com mais de 25 anos de experiência no Brasil e em mercados internacionais;
- BTG Pactual possui um patrimônio líquido de aproximadamente US\$2.1 bilhões¹, mais de US\$30 bilhões² em ativos sob gestão e mais de US\$10 bilhões² em sua divisão de gestão de patrimônio;
- BTG Pactual tem 1.000 funcionários, entre eles 53 sócios e 48 associados.



Gestão de Ativos (Asset Management)

- Mais de US\$30 bilhões em ativos sob gestão
- Gama completa de produtos de Renda Fixa, Renda Variável e Moedas
- Presença na América Latina, EUA, Europa e Ásia

Assessoria Financeira (Investment Banking)

- Maior banco de investimentos independente da América Latina
- Renomado time de *investment banking* com gama completa de produtos e serviços
- Liderança em operações de fusões & aquisições e mercado de capitais no Brasil

Gestão de Patrimônio (Wealth Management)

- Um dos líderes em gestão de patrimônio no Brasil
- Mais de US\$10 bilhões de patrimônio privado sob gestão
- Abordagem pró-ativa e sistemática no monitoramento dos portfólios

1. Patrimônio líquido do Banco BTG Pactual de US\$1,7 bilhão em 30 de setembro de 2009, não-auditado, adicionado do patrimônio líquido da BTG Investments de US\$0,4 bilhão

2. Publicado pela ANBIMA - dezembro de 2009

O Coordenador Líder é o Banco de Investimento líder do Brasil:

- Grupo líder em Fusões & Aquisições tendo concluído mais de 86 transações ao longo dos últimos 5 anos (#1 no ranking);
- Grupo líder em Ações tendo concluído mais de 95 transações ao longo dos últimos 5 anos (#1 no ranking);
- Grupo líder em Pesquisa (*Research*): rankeado numero 1 em *equity research* ao longo dos últimos 6 anos.

O BTG Pactual é um grupo financeiro que oferece todos os produtos de banco de investimento a uma ampla gama de clientes incluindo corporações, governos, fundos de investimento, firmas de *private equity*, bancos, corretores e *asset managers* no Brasil. O Grupo oferece assessoria e recomendações técnicas, tem ampla capacidade de execução e inova constantemente os produtos oferecidos permitindo aos clientes amplo acesso aos mercados de capitais mundiais. É líder em emissões de ações e dívida, e possui capacidade de distribuição nos mercados locais e internacionais.

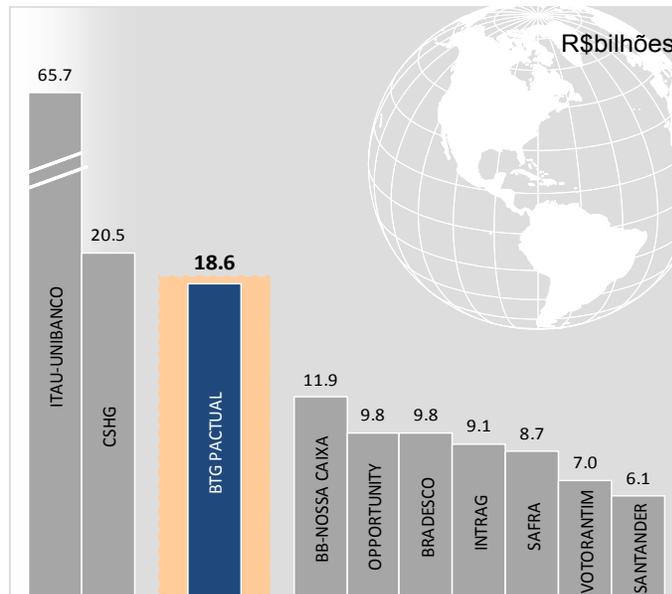
Rankings (<i>League Tables</i>)	Transações de Destaque	Prêmios Recentes
<p>Fusões & Aquisições (últimos 5 anos) #1 Assessor em transações de M&A 86 Transações</p> <p>Ações (últimos 5 anos) #1 Em emissões de ações 95 Emissões</p> <p>Dívida (últimos 5 anos) Entre os 3 primeiros emissores de dívida Mais de 20 Emissões</p>	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 33%; border: 1px solid gray; padding: 5px; margin: 5px;"> <p>Assessor na operação Cosan/Shell Aprox. US\$12,0 bi</p> </div> <div style="width: 33%; border: 1px solid gray; padding: 5px; margin: 5px;"> <p>Joint Bookrunner US\$7,5 bi IPO</p> </div> <div style="width: 33%; border: 1px solid gray; padding: 5px; margin: 5px;"> <p>Global Coordinator & Joint Bookrunner US\$4,3 bi IPO</p> </div> <div style="width: 33%; border: 1px solid gray; padding: 5px; margin: 5px;"> <p>Assessor na aquisição de 71% da Nossa Caixa US\$5,4 bi</p> </div> <div style="width: 33%; border: 1px solid gray; padding: 5px; margin: 5px;"> <p>Sole Global Coordinator & Bookrunner US\$2,8 bi FO</p> </div> <div style="width: 33%; border: 1px solid gray; padding: 5px; margin: 5px;"> <p>Assessor da Vale na aquisição da Inco US\$19,0 bi</p> </div> <div style="width: 33%; border: 1px solid gray; padding: 5px; margin: 5px;"> <p>Assessor da Perdigão na fusão com a Sadia US\$10,0 bi</p> </div> <div style="width: 33%; border: 1px solid gray; padding: 5px; margin: 5px;"> <p>Assessor na venda da divisão de Caminhões para a MAN AG €1,2 bi</p> </div> <div style="width: 33%; border: 1px solid gray; padding: 5px; margin: 5px;"> <p>Assessor do ABN Amro Real na venda de ativos para o Santander US\$12,0 bi</p> </div> </div>	<p>2008, 2007, 2005, 2004, 2003, 2002 Best Equity House in Brazil Euromoney</p> <p>Research (últimos 6 anos) #1 Equity Research Team in Brazil Institutional Investor</p> <p>2007 Best Debt House in Brazil Euromoney</p> <p>2007 #1 M&A House in Brazil Thomson Financial</p>

Adicionalmente, o BTG Pactual é um dos líderes em gestão de patrimônio no Brasil, com sua equipe BTG Pactual - Wealth Management:

- Um dos líderes em gestão de patrimônio no Brasil, com mais de US\$10 bilhões sob gestão e contando com os recursos de muitos dos principais grupos e famílias brasileiras, gerando ampla oportunidade de venda-cruzada de outros produtos do Grupo BTG Pactual.
- Oferecemos aos clientes uma extensa gama de serviços, desde gestão de ativos (*asset management*) a planejamento financeiro até finanças corporativas.
- Possui time de especialistas de investimentos que busca pro-ativamente as mais inovadoras oportunidades e serviços de gestão de patrimônio para os clientes de alta renda, incluindo:
 - Produtos Bancários e Transacionais;
 - Soluções para Investimentos e Portfólios;
 - Planejamento de Sucessão de Fortunas;
 - Especialistas em Assessoria Corporativa; e
 - Fundos de Investimento.

Em janeiro de 2008 fomos nomeados o melhor “Private Bank” no Brasil e na América Latina pela revista Euromoney.

Ranking de *Private Banking* – Brasil



Fonte: ANBIMA – dezembro de 2009

ÓTIMO RELACIONAMENTO COM AS EMPRESAS DO SETOR

O Coordenador Líder mantém um ótimo relacionamento com as principais empresas do setor de Shopping e Homebuilders, possibilitando um acesso diferenciado as melhores oportunidades de negócios.

 2010 Joint Bookrunner US\$865 mm FO	 2010 Joint Bookrunner US\$348 mm IPO	 2009 Joint Bookrunner US\$442 mm Follow-on	 2009 Joint Bookrunner US\$595 mm Follow-on	 2009 Joint Bookrunner US\$432 mm Follow-on	 2009 Joint Bookrunner US\$361 mm Follow-on	 2008 Assessor do Campinas Shopping na venda para a BR Malls por US\$ 93 milhões
 2008 Assessor da Company na sua fusão com a Brascan Residential Properties S.A.	 2008 Assessor da Abyara na venda de 51% do ativos de corretagem para a BrasilBrokers	 2008 Assessor da Developer na venda para a JHSF	 2007 Assessor do Patrimônio na venda da companhia para a Lopes por R\$210 milhões	 2007 Assessor da CHL na venda da participação de 40% para a PDG Realty	 2007 Joint Bookrunner US\$495 mm IPO	 2007 Joint Bookrunner US\$570 mm IPO
 2007 Sole Bookrunner US\$247 mm IPO	 2007 Joint Bookrunner US\$214 mm IPO	 2007 Joint Global Coordinator e Joint Bookrunner US\$321mm IPO	 2007 Joint Bookrunner US\$224 mm IPO	 2007 Joint Global Coordinator e Joint Bookrunner US\$262 mm IPO	 2007 Joint Bookrunner US\$372 mm IPO	 2007 Joint Global Coordinator e Joint Bookrunner US\$305 mm IPO
 2007 Joint Bookrunner US\$129 mm IPO	 2007 Sole Bookrunner US\$275 mm Follow-on	 2007 Joint Bookrunner US\$331 m Follow-on	 2006 Joint Global Coordinator e Joint Bookrunner US\$555 mm IPO	 2006 Joint Global Coordinator e Joint Bookrunner US\$468 mm IPO	 2006 Joint Global Coordinator e Joint Bookrunner US\$221 mm IPO	 2006 Joint Global Coordinator e Joint Bookrunner US\$244 mm IPO

Time de Pesquisa Nº 1 na América Latina - Equity Research

O BTG Pactual manteve sua posição de liderança em Equities no Brasil e restabeleceu sua liderança na América Latina, reforçando comprometimento e expertise únicos na região. Principais Atribuições do Coordenador Líder.

O Coordenador Líder é o responsável pela estruturação e pela distribuição das Cotas objeto da Oferta.

LatAm – Ranking

2005	2006	2007	2008	2009	2009 ¹	Instituição
1	1	1	2	4	1	BTG Pactual
4	4	2	1	2	2	Credit Suisse
4	2	4	3	3	4	Merrill Lynch
3	2	5	4	4	4	Santander
7	-	7	5	1	2	JP Morgan
4	6	3	6	10	11	Deutsche Bank
2	4	3	7	-	-	Bear Stearns
7	7	9	7	6	6	Morgan Stanley
9	9	8	9	7	7	Citigroup
-	-	9	11	11	11	LarrainVial

Brasil – Ranking

2005	2006	2007	2008	2009	2009 ¹	Instituição
-	-	1	1	1	1	BTG Pactual
2	1	-	-	-	-	Pactual
2	2	-	-	-	-	UBS
1	3	2	2	4	3	Credit Suisse
4	4	3	4	2	2	Itaú BBA
5	4	3	5	2	4	Merrill Lynch
9	9	5	-	-	-	Bear Stearns
7	8	5	8	11	11	Deutsche Bank
8	6	5	8	-	-	Unibanco
-	-	8	-	-	-	BES
-	-	8	11	7	8	Bradesco
-	-	8	1	8	7	Citi
5	6	8	3	5	4	Santander

Posição de Liderança

1º
Aviação, Transporte & Indústria (Rodrigo Góes)
Óleo & Gás e Petroquímico (Gustavo Gattass)
Cimento & Construção (Gordon Lee)
Brasil (Pedro Batista)
Estratégia (Damian Frasier/Pedro Batista)
México (Tomas Lajous)

2º
Papel & Celulose (Edmo Chagas)
Tecnologia, Mídia & Telecom (Carlos Eduardo Sequeira)

3º
Metais & Mineração (Edmo Chagas)

Runner-ups
Elétricas e Outras Utilities (Gustavo Gattass)
Economia (Eduardo Loyo)

**Institutional
Investor**

Posição de Liderança

1º
Indústria & Transporte (Rodrigo Góes)
Óleo & Gás e Petroquímico (Gustavo Gattass)
Elétricas e Outras Utilities (Gustavo Gattass)
Recursos Naturais (Edmo Chagas)
Real Estate (Gordon Lee)
Tecnologia, Mídia & Telecom (Carlos Eduardo Sequeira)

2º
Economia (Eduardo Loyo)
Bens de Consumo (Fabio Monteiro)

3º
Agribusiness (Gustavo Gattass)
Estratégia (Pedro Batista)

Runner-ups
Bens de Consumo (Rodrigo Góes)
Saúde (Eduardo Nishio)

**Institutional
Investor**

Através do Fundo, o Coordenador Líder oferece aos seus clientes a oportunidade de investimento no setor imobiliário:

- Grande demanda por ativos imobiliários: mercado doméstico robusto e em franca expansão;
- Crescimento econômico consistente e sólidos fundamentos;
- Sistema financeiro sólido: baixa alavancagem e crescente oferta de crédito pelos Bancos.

7. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

- Política e Estratégia de Investimento
- Investimentos e Potenciais Investimentos a Serem Realizados pelo Fundo
- Critérios de Elegibilidade dos Ativos do Fundo
- Critério de Precificação dos Ativos do Fundo
- Visão Geral do Processo de Investimento
- Exemplo de um CRI elegível

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, através da aplicação exclusiva dos recursos do Fundo na aquisição dos Ativos, sendo certo que o Fundo deverá respeitar, quando da aquisição e administração de tais Ativos, os Critérios de Elegibilidade dos Ativos, os Critérios de Concentração por Ativo e os Critério de Concentração por Emissor.

A Instituição Administradora não deverá adquirir os Ativos cuja aquisição tenha sido recomendada pelo Gestor, caso entenda que os Ativos recomendados por este não atendem aos Critérios de Elegibilidade e/ou aos Critérios de Concentração ou violam a legislação aplicável, incluindo mas não se limitando a Instrução CVM 472 e a as disposições previstas no Regulamento, respondendo apenas em caso de comprovada má-fé, culpa grave, violação de lei ou norma regulamentar ou não exercício da função com o cuidado que se espera de um administrador profissional ativo e probo.

Os Ativos serão adquiridos pelo Fundo durante o Período de Investimento.

A carteira do Fundo será composta preferencialmente por CRI, mas também será admitido o investimento em Cotas de FIL, LCI, LH, LCI Curtas, LH Curtas e Ativos de Liquidez, de acordo com os Critérios de Concentração.

No dia 21 de setembro de 2010 foi realizada Assembleia Geral de Cotistas, por meio da qual, entre outros pontos, os Cotistas ratificaram que o Fundo e a Instituição Administradora estão autorizados a praticar, a qualquer momento, os atos descritos a seguir, os quais já se encontram listados no item 19.1.3 do Regulamento: (i) contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo conglomerado financeiro da Instituição Administradora ou do Gestor para atuar como coordenadora da distribuição de Cotas do Fundo, desde que a comissão para distribuição de tais Cotas seja cobrada de acordo com a prática de mercado; (ii) aquisição de Ativos que atendam a Política de Investimento prevista no Regulamento e cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer dos Cotistas, por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472, ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação; e (iii) aquisição de Ativos que atendam a Política de Investimento prevista no Regulamento detidos pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer Cotistas, e/ou por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472, e/ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Cópia desta Assembleia encontra-se anexa ao presente Prospecto na forma do Anexo VI.

Desta forma, a aquisição de Ativos que atendam a Política de Investimento prevista neste Prospecto e no Regulamento e cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pela Instituição Administradora, pelo Gestor ou por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472, assim como a aquisição de Ativos que atendam a Política de Investimento prevista neste Prospecto e no Regulamento detidos pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer Cotistas, e/ou por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472, e/ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação, não constituirão hipóteses de conflito de interesse e encontram-se previamente aprovadas pelos Cotistas, conforme o previsto no Artigo 34 da Instrução CVM 472, e o Fundo poderá investir a totalidade do seu patrimônio em tais Ativos.

O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos da carteira do Fundo, desde que sejam respeitados os Critérios de Elegibilidade, a Política de Investimento e os Critérios de Concentração previstos na legislação aplicável, neste Prospecto e no Regulamento.

Ainda que não seja objeto principal do Fundo o investimento em imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos, tais ativos poderão, eventualmente, fazer parte da carteira de investimento do Fundo, especialmente, quando adquiridos em razão de: (a) execução de garantias dos Ativos e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

Por ocasião do disposto no parágrafo acima, a carteira do Fundo poderá, eventualmente, vir a ser composta por imóveis, que por sua vez deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo de até 6 (seis) meses a contar da data da aquisição de tal imóvel pelo Fundo. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472 e deverá ser atualizado anualmente.

Na hipótese de o Fundo passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos, por ocasião da execução de garantias dos Ativos e/ou da renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos investidos pelo Fundo, a contabilização de tais ativos no patrimônio do Fundo poderá ensejar no Desenquadramento Passivo Involuntário do Fundo. Nestas hipóteses, a Instituição Administradora e o Gestor, conforme previsto no Artigo 89 da Instrução CVM 409, não estarão sujeitos às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos Critérios de Concentração e diversificação de carteira, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, desde que tal desenquadramento não ultrapasse o prazo máximo de 15 (quinze) dias consecutivos e não implique alteração do tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas do Fundo.

Não obstante o disposto no parágrafo acima, na hipótese de vir a não ser possível o reenquadramento do Fundo no prazo acima pelo fato de a execução de tal garantia no prazo de 15 (quinze) dias ser inviável jurídica e processualmente ou que a execução dentro de tal prazo venha a ser prejudicial aos Cotistas, a Instituição Administradora deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o referido prazo de 15 (quinze) dias, a ocorrência do Desenquadramento Passivo Involuntário, com as devidas justificativas, obrigando-se, ainda, a informar à CVM do reenquadramento do Fundo, no momento em que ocorrer.

Nas hipóteses de liquidação dos Ativos do Fundo, o saldo que não for compulsoriamente distribuído aos Cotistas será aplicado em LCI Curtas e LH Curtas selecionadas pelo Gestor, até que este encontre Ativos que atendam a Política de Investimento, os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração previstos neste Prospecto e no Regulamento.

Caso o Gestor não encontre Ativos elegíveis de investimento pelo Fundo, o saldo de caixa referido acima será distribuído aos Cotistas.

O Fundo terá o prazo de até 4 (quatro) anos, contado da Data de Registro, para enquadrar a sua carteira de acordo com os Critérios de Concentração estabelecidos neste Prospecto e no Regulamento.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor, do Custodiante, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro ou de fundos garantidores.

INVESTIMENTOS E POTENCIAIS INVESTIMENTOS A SEREM REALIZADOS PELO FUNDO

Conforme descrito no Regulamento, o Fundo poderá adquirir os Ativos.

A diversificação do patrimônio do Fundo será definida pelo Gestor, respeitando-se, sempre, os Critérios de Concentração e os Critérios de Elegibilidade.

CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE DOS ATIVOS DO FUNDO

Os Ativos a serem adquiridos pelo Fundo deverão atender, no mínimo, aos seguintes critérios:

Critérios de elegibilidade para o investimento em CRI que tenham como devedor ou coobrigado, pessoa jurídica que possua classificação de risco equivalente a AAA:

- I. Prazo máximo de até 15 (quinze) anos contado da data de aquisição ou prazo superior a 15 (quinze) anos, nas hipóteses em que o CRI conte com uma opção de venda ou compromisso de recompra no prazo de até 15 (quinze) anos contado da data de aquisição.

Critérios de elegibilidade para o investimento em CRI que não tenham como devedor ou coobrigado, pessoa jurídica que possua classificação de risco equivalente a AAA:

- I. O valor do saldo devedor do CRI em relação ao valor de avaliação do imóvel (Loan To Value - LTV) deve ser de no máximo 75% (setenta e cinco por cento) para imóveis comerciais e de 80% (oitenta por cento) para imóveis residenciais;

- II. Prazo máximo de até 15 (quinze) anos contado da data de aquisição ou prazo superior a 15 (quinze) anos, nas hipóteses em que o CRI conte com uma opção de venda ou compromisso de recompra no prazo de até 15 (quinze) anos contado da data de aquisição; e

- III. Rating mínimo do CRI equivalente a A- para pelo menos 90% (noventa por cento) da carteira de CRI e BBB para até 10% (dez por cento) da carteira de CRI.

Critérios de elegibilidade para o investimento em LCI e LH:

- I. Rating mínimo do emissor equivalente a A-; e
- II. Prazo máximo de 1 (um) ano a contar da data da aquisição.

Critérios de elegibilidade para o investimento em Cotas de FII:

I. O Fundo poderá investir em outros fundos imobiliários, desde de que estes tenham perfis de risco, Política de Investimento, Critérios de Concentração e Critérios de Elegibilidade compatíveis com os do Fundo; e

- II. Realização de due diligence com resultado satisfatório ao Gestor.

As classificações de rating acima mencionadas referem-se a escala nacional de agências internacionais (Standard and Poor's, Moody's e Fitch Ratings).

CRITÉRIO DE PRECIFICAÇÃO DOS ATIVOS DO FUNDO

A precificação dos Ativos da carteira do Fundo é realizada pelo Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos Ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação.

VISÃO GERAL DO PROCESSO DE INVESTIMENTO

A originação, prospeção e seleção de Ativos será realizada pelo Gestor e contará com as seguintes características principais:

- Alavancagem no ótimo relacionamento comercial do BTG Pactual com os maiores e melhores players locais: Incorporadoras/Construtoras, Investidores do setor, Corretores/Consultores, etc;
- Análise abrangente (*bottom-up e top-down*) de oportunidades e das estratégias de investimentos;

- Avaliação da estrutura e fundamento dos ativos, retornos esperados e capacidade de pagamento;
- Avaliação de cenários e potenciais riscos e mitigantes para o investimento analisado.

Os Ativos a serem adquiridos, serão analisados através de um processo de Due Diligence, que terá as seguintes características principais:

- Análise detalhada das premissas e projeções econômico-financeiras do investimento alvo;
- Análise de Pesquisas de Mercado e visita in-loco para ratificar as características operacionais do ativo alvo;
- Estudo abrangente e avaliação detalhada das contrapartes / parceiros estratégicos: análise de crédito, estratégia / foco de atuação, expertise / reputação, posicionamento de mercado, eventuais contingências, etc;
- Preparação de um modelo financeiro e projeções de fluxo de caixa detalhados do ativo alvo;
- Análise detalhada das garantias (laudos de avaliação) *due-diligence* legal/fiscal.

Adicionalmente, o Gestor agirá diligentemente:

- Buscando a maximização de valor através da combinação de uma estrutura de crédito sênior com sobre-colateral de boa liquidez;
- Mediante a seleção de estruturas / instrumentos mais eficientes que levam em consideração questões fiscais, legais e de aspectos de liquidez (estratégia de saída);
- Realizando a análise e formatação da documentação das operações e formalização / constituição das garantias;
- Utilizando-se de uma robusta plataforma de back-office existente auxilia na parte documental e execução das transações.

Os Ativos selecionados pelo Gestor serão monitorados e contarão com uma gestão de Riscos com as seguintes diretrizes:

- Revisão e monitoramento contínuos dos Ativos do Fundo e das condições de mercado, incluindo aspectos fundamentalistas das empresas emissoras e operadoras dos ativos subjacentes;
- Gestão Ativa do Portfólio: diversificação de riscos e análise de correlação entre os ativos;
- Extração de valor através de eventuais compras e vendas de ativos no mercado secundário com objetivo de explorar oportunidades e ineficiências de mercado.

EXEMPLO DE UM CRI ELEGÍVEL

Para facilitar a visualização dos Investidores de um CRI que atende aos Critérios de Elegibilidade e a Política de Investimento, foi preparada a tabela abaixo:

Ativo:	CRI lastreado no fluxo de recebíveis de um Shopping na Grande São Paulo.
Estruturador:	BTG Pactual
Volume total:	R\$ 70 milhões
Remuneração:	NTN-B + 230bps
Prazo Final:	12 anos
Amortização:	Mensal sem carência de principal e juros
Loan-To-Value:	60%
Garantias:	(i) cessão fiduciária de 100% dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de locação de espaços comerciais na área do Shopping, receitas do estacionamento e demais receitas; (ii) alienação fiduciária do imóvel; (iii) índice de cobertura mínima de 120% das Parcelas; (iv) constituição de um Fundo de Reserva equivalente a 02 (dois) meses do pagamento das Parcelas.
Pontos Positivos:	(i) Fluxo de caixa atual do shopping (receita estável, níveis baixos de vacância e inadimplência) é mais do que suficiente para pagar integralmente o CRI; (ii) Empreendimento diferenciado, bem administrado e com ótimo posicionamento estratégico; (iii) O pacote de garantias oferece um sobre-colateral confortável em um eventual cenário de stress.
Fatores de Risco:	Por ser um ativo de renda - fixa, o CRI apresenta um risco imobiliário menor do que os fundos de renda tradicionais que detém propriedade direta dos imóveis. Entretanto há risco de crédito do devedor, que neste caso é bem mitigado.
Rating:	AA (escala nacional emitido por agencias internacionais)
Distribuição:	Oferta Publica coordenada pelo BTG Pactual

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. DA DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

- Condições do Contrato
- Relações do Fundo com o Coordenador Líder
- Procedimentos da Distribuição
- Demonstrativos dos Custos da Distribuição
- Contrato de Garantia de Liquidez
- Destinação dos Recursos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. DA DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

CONDIÇÕES DO CONTRATO

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre o Fundo e o Coordenador Líder e disciplina a forma de colocação das Cotas objeto da Oferta e regula a relação existente entre o Coordenador Líder e o Fundo.

As Cotas serão distribuídas publicamente aos Investidores Qualificados que tenham como objetivo investimento de longo prazo, com um investimento mínimo no Fundo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo.

O prazo da distribuição será de até 6 (seis) meses a contar da publicação do Anúncio de Início, podendo ser prorrogado pela CVM, a pedido da Instituição Administradora.

A atividade de coordenação e distribuição das Cotas objeto da Oferta será realizada pelo Coordenador Líder.

A colocação pública das Cotas terá início após a expedição do registro da Oferta pela CVM e a publicação do Anúncio de Início.

A distribuição das Cotas não contará com o procedimento de reservas antecipadas.

RELAÇÕES DO FUNDO COM O COORDENADOR LÍDER

O Coordenador Líder não subscreverá Cotas, sendo somente responsável pela colocação das Cotas, sob regime de melhores esforços.

PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder deverá assegurar: (i) que o tratamento aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.

A distribuição pública das Cotas será realizada de acordo com o Plano da Oferta, cujos principais termos e condições encontram-se abaixo disciplinados:

(i) a partir da concessão do registro automático pela CVM, a publicação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo, serão iniciadas a realização de apresentações para potenciais investidores que poderão se estender durante a totalidade do Prazo de Colocação (“Apresentações para Potenciais Investidores”);

(ii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM 400;

(iii) iniciada a Oferta, os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante o Coordenador Líder, pelo Preço de Integralização;

(iv) caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até às 16 horas do quinto dia útil subsequente à data em que foi comunicada por escrito a suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de três dias úteis contados da data da respectiva revogação; e

(v) caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos investidores o cancelamento da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de Aviso ao Mercado. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO

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

CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO	VALOR (R\$)
Comissão de estruturação, coordenação e colocação	R\$ 0,00
Taxa de Registro da Oferta na CVM	R\$ 82.870,00
Custos com publicação dos documentos do Fundo (**)	R\$ 50.000,00
Assessoria Legal	R\$ 100.000,00
Outras Despesas	R\$ 5.000,00
Montante Total Líquido	R\$ 237.870,00

CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ

Não há e nem será constituído fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos da presente distribuição serão destinados a aquisição dos Ativos e no pagamento dos Encargos do Fundo.

9. TRIBUTAÇÃO

- Tributação do Fundo
- Tributação dos Investidores
- Tributação do IOF/Títulos
- Tributação do IOF/Câmbio

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e aos titulares de suas cotas. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos a tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista do Fundo.

O tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

Tributação do Fundo

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 sujeitas às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. A recente Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, criou uma exceção dentro da regra de tributação pelo Imposto de Renda sobre tais receitas financeiras. Estará isenta de tributação pelo Imposto de Renda a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário.

O imposto de renda incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, poderá ser compensado com o Imposto de Renda retido na fonte pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital.

A Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Tributação dos Investidores

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, tal tributo incidirá (i) quando da amortização das Cotas; (ii) em caso de alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no momento do resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo. Somente haverá incidência de Imposto de Renda se as Cotas tiverem gerado rendimentos aos Cotistas.

Cumprе ressaltar que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei 11.033 de 21 de dezembro de 2004, não haverá 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, 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.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, bem como do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS, ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não-cumulativa de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS a qual, nos termos das Leis 10.637 de 30 de dezembro de 2002, 10.833 de 29 de dezembro de 2003 e do Decreto nº 5.442, de 9 de maio de 2005, aplica-se a alíquota zero para fins de cálculo das referidas contribuições.

Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, 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%, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de Cotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda (Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, artigo 81, §1º; Instrução Normativa RFB nº 1022/2010, artigo 69,) - exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, artigo 65, §4º; Instrução Normativa SRF nº 25/01, artigo 18, inciso.

Por sua vez, os rendimentos com as Cotas e o ganho de capital da alienação das Cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010.

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% 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 Paraíso Fiscal, sujeitam-se também à alíquota de Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010, artigo 52, §3º, inciso I, “b” e inciso II, “c”.

Tributação do IOF/Títulos

Somente haverá incidência de IOF na hipótese de cessão ou repactuação das Cotas do Fundo das Cotas antes de 30 (trinta) dias a contar da data do investimento no Fundo. A alíquota do IOF é regressiva, sendo de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor de cessão ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual regressivo do rendimento, em função do prazo da aplicação, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007. A partir do 30º (trigésimo) dia da aplicação não há incidência de IOF. Deve-se notar que o Fundo é fechado, de modo que o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Tributação do IOF/Câmbio

O Decreto 6.983, de 19 de outubro de 2009, conforme alterado, aumentou a alíquota do Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio) incidente sobre as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiro e de capitais, de zero para 2%. Esta alteração atinge, basicamente, os investimentos realizados nos termos da Resolução CMN nº 2.689/00 e que sejam liquidados a partir de 20 de outubro de 2009.

Liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro, continuam sujeitas a alíquota zero. Vale ressaltar que a alíquota do IOF/Câmbio pode, a qualquer tempo, ser elevada até o limite de 25%, nos termos da Lei 8.894, de 21 de junho de 1994 e Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

- Taxa de Administração
- Remuneração do Gestor
- Remuneração do Coordenador Líder
- Remuneração do Escriturador de Cotas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, o somatório das quantias descritas abaixo:

I. 1,00% (um inteiro por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo; e

II. o valor calculado com base na tabela abaixo, referente ao serviço de escrituração de Cotas, a ser prestado pelo Escriturador de Cotas.

ATIVIDADE	VALORES EM REAIS (R\$)
Taxa de Implantação	Isento
Custos Fixos	
Mensal	1.234,6724
Mensal por Cotista	1,4575
Eventos e Movimentações	
Pagamento de Rendimentos	
- Correntistas do Escriturador de Cotas	0,7202
- Correntistas de outros Bancos	2,8121
Transferência/implantação/alteração cadastral/movimentação da conta.	1,4353
Subscrição	
- Cálculo	Isento
- Boletim emitido	0,7289
- Boletim efetivado	6,4445
Emissão de avisos / extratos / informes	0,6772
Envio de correspondência	Taxa do Correio

Os custos dos serviços descritos na tabela acima serão reajustados anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor da FIPE (IPC - FIPE) do período anterior, ou na sua falta, pela variação do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), ou, na falta de ambos, do IGP-DI (Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna), publicados pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

Na Taxa de Administração, já está contemplada a Taxa de Gestão, devida ao Gestor, a qual nunca poderá exceder o limite da Taxa de Administração.

REMUNERAÇÃO DO GESTOR

Pelos serviços prestados ao Fundo, o Gestor fará jus a uma remuneração fixa a ser descontada da Taxa de Administração. A Taxa de Gestão aqui prevista será paga, diretamente pelo Fundo, até o 2º (segundo) dia útil de cada mês subsequente ao mês findo.

REMUNERAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

Não será devida qualquer remuneração ao Coordenador Líder pela realização da distribuição pública das Cotas do Fundo no âmbito da Oferta.

REMUNERAÇÃO DO ESCRITURADOR DE COTAS

A remuneração do Escriturador de Cotas será descontada da Taxa de Administração conforme previsto no item “Taxa de Administração” desta Seção “Remuneração dos Prestadores De Serviços”, na página 97 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

- Informações sobre as Partes
- Relacionamento entre as Partes
- Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES

Instituição Administradora

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Praia de Botafogo, 501- 5º andar, CEP 22250-040
Rio de Janeiro - RJ
At.: Sra. Mariana Botelho Ramalho Cardoso
Telefone: (21) 3262-9600
Fac-símile: (21) 3262-8600
e-mail: ol-reguladores@btgpactual.com
Website: www.btgpactual.com

Gestor

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3729, 10º andar - parte, Jardim Paulista
São Paulo - SP
CEP 04538-133
At.: Departamento Jurídico
Diretor Responsável pelo Fundo: Sr. Carlos Daniel Rizzo da Fonseca
Telefone: (11) 3383-2000
Fac-símile: (11) 3383-2001
e-mail: ol-reguladores@btgpactual.com
Website: www.btgpactual.com

Coordenador Líder

Banco BTG Pactual S.A.
Praia do Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, CEP 22250-040
Rio de Janeiro - RJ
At.: Bruno Licarião
Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3729, 8º, 9º e 10º andares - São Paulo
Telefone: (11) 3383-2000
Fac-símile: (11) 3383-2415
E-mail: bruno.licario@btgpactual.com
Website: www.btgpactual.com

Custodiante

Banco BTG Pactual S.A.
Praia do Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, CEP 22250-040
Rio de Janeiro - RJ
At.: Bruno Licarião
Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3729, 8º, 9º e 10º andares - São Paulo
Telefone: (11) 3383-2000
Fac-símile: (11) 3383-2415
E-mail: bruno.licario@btgpactual.com
Website: www.btgpactual.com

Escriturador de Cotas

Itaú Corretora de Valores S.A.
Av. Eng. Armando de Arruda Pereira, 707
Torre Eudoro Villela - 7º. andar
São Paulo, SP
At.: Dalmir Nogueira Coelho
Telefone: (11) 5029-4610
Fac-símile: (11) 5029-1535
E-mail: dalmir.coelho@itau-unibanco.com.br
Website: www.itaucustodia.com.br

Auditor Independente

Ernst & Young Auditores Independente S.A.
Praia de Botafogo, 300/13º - Botafogo
Rio de Janeiro - RJ
At.: Flavio Serpejante Peppe
Telefone: (11) 2573-3213
Fac-símile: (11) 2573-5775
e-mail: flavio.s.peppe@br.ey.com
Website: www.ey.com.br

Assessor Legal

PMKA Advogados Associados
Avenida Nações Unidas, 4.777, 13º Andar, Alto de Pinheiros
São Paulo - SP
Telefone: (11) 3133-2500
Fac-símile: (11) 3133-2505
Advogado Responsável: Alexandre Assolini Mota
E-mail: aam@pmka.com.br
Website: www.pmka.com.br

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com a Instituição Administradora, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pela Instituição Administradora, pelo Coordenador Líder 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.

Relacionamento da Instituição Administradora com:

o Coordenador Líder:

A Instituição Administradora é subsidiária integral do Coordenador Líder e o relacionamento existente entre estes, além da relação societária e do relacionamento existente por conta da presente Oferta, consiste na prestação dos seguintes serviços:

(i) o Coordenador Líder presta os serviços de custódia financeira de ativos de fundos de investimento administrados pela Instituição Administradora, nos termos de contratos de custódia devidamente assinados e registrados; e

(ii) o Coordenador Líder atuou na qualidade de distribuidor de cotas de fundos de investimento administrados pela Instituição Administradora.

o Gestor:

O Gestor é empresa subsidiária integral do Coordenador Líder, que por sua vez é detentor das ações da Instituição Administradora. Adicionalmente à relação societária existente entre estes, por conta de serem empresas do mesmo grupo econômico, e do relacionamento existente por conta da presente Oferta, o Gestor atua na qualidade de gestor de fundos de investimento administrados pela Instituição Administradora.

Relacionamento do Coordenador Líder com:

o Gestor:

O Gestor é empresa subsidiária integral do Coordenador Líder e o relacionamento existente entre estes, além da relação societária e do relacionamento existente por conta do Fundo e da presente Oferta, consiste na prestação dos seguintes serviços:

(i) o Coordenador Líder presta os serviços de custódia financeira de ativos de fundos de investimento geridos pelo Gestor; e

(ii) o Coordenador Líder atuou na qualidade de distribuidor de cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor.

POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta, descritas na Seção “Relacionamento entre as Partes”, na página 102 deste Prospecto, há outras potenciais situações que podem ensejar conflito de interesses, conforme previsto nesta seção “Possíveis Conflitos de Interesse entre as Partes”.

A Política de Investimento do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, Ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer dos Cotistas, por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472, ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação.

Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir Ativos detidos pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer Cotistas, e/ou por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472, e/ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação.

Ocorre que o Gestor, instituição ligada à Instituição Administradora, é a instituição responsável pela seleção dos Ativos que serão adquiridos pelo Fundo e que tal situação pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

- Informações aos Cotistas
- Remessa de Informações à CVM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

INFORMAÇÕES AOS COTISTAS

A Instituição Administradora divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais Investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas.

A Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

- a) o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade auferida no período; e
- b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;

III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra a Instituição Administradora, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, o balancete semestral e o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução CVM Nº 472 deverá conter, no mínimo:

- 1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- 2) programa de investimentos para o semestre seguinte;
- 3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:
 - i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
 - ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;
 - iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório.
- 4) relação das obrigações contraídas no período;
- 5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
- 6) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

7) relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução CVM Nº 472 e no inciso IV e o parecer do Auditor Independente;

VI. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária;

VII. Enviar à cada cotista, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;

VIII. Enviar à cada cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

IX. Enviar à cada cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e

X. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo.

A publicação de informações referidas acima deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX acima serão enviadas pela Instituição Administradora aos cotistas, via correio eletrônico.

A Instituição Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora: Av. Faria Lima, nº 3729, 9º andar e <http://www.btgpactual.com/home/pt/produtos.aspx>.

A Instituição Administradora deverá, ainda, disponibilizar aos cotistas, nos termos do parágrafo anterior, e enviar à BOVESPA:

I. edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;

II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;

III. prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400/03; e

IV. fatos relevantes.

REMESSA DE INFORMAÇÕES À CVM

A Instituição Administradora deverá, ainda, simultaneamente à disponibilização das informações referida no item *Informação aos Cotistas* acima, enviar as informações à CVM, bem como à BOVESPA, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

13. INFORMAÇÕES RELEVANTES

- Esclarecimentos a respeito da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. INFORMAÇÕES RELEVANTES

ESCLARECIMENTOS A RESPEITO DA OFERTA

Maiores esclarecimentos a respeito da Oferta, bem como cópias do Regulamento e do Prospecto, poderão ser obtidos junto à Instituição Administradora, ao Coordenador Líder, à CVM e à BM&FBovespa, nos endereços a seguir indicados:

Instituição Administradora

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Praia de Botafogo, 501- 5º andar, CEP 22250-040
Rio de Janeiro - RJ
At.: Sra. Mariana Botelho Ramalho Cardoso
Telefone: (21) 3262-9600
Fac-símile: (21) 3262-8600
e-mail: ol-reguladores@btgpactual.com
Website: www.btgpactual.com

Coordenador Líder

Banco BTG Pactual S.A.
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3729 -8º, 9º e 10º andares, CEP 04538-905, São Paulo, SP
At.: Bruno Licaríão
Telefone: (11) 3383-2000
Fac-símile: (11) 3383-2415
E-mail: bruno.licario@btgpactual.com
Website: www.btgpactual.com

Comissão de Valores Mobiliários - RJ
Rua Sete de Setembro, 111 - 5º andar
Rio de Janeiro - RJ
www.cvm.gov.br

Comissão de Valores Mobiliários - SP
Rua Cincinato Braga, 340 - 2.º, 3.º e 4.º andares
Edifício Delta Plaza
São Paulo - SP
www.cvm.gov.br

BM&FBOVESPA - S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros
www.bmfbovespa.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

- Atendimento aos Cotistas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

ATENDIMENTO AOS COTISTAS

Aplicando no Fundo, o Investidor estará recebendo uma cópia do Regulamento e do presente Prospecto. A leitura destes instrumentos deve ser feita com atenção.

Para obter maiores esclarecimentos, contate a Instituição Administradora e o Coordenador Líder nos dados para contato abaixo identificados, que estarão aptos também a transmitir informações adicionais sobre este produto, assim como encaminhar críticas e sugestões.

Instituição Administradora

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Praia de Botafogo, 501- 5º andar, CEP 22250-040
Rio de Janeiro - RJ
At.: Sra. Mariana Botelho Ramalho Cardoso
Telefone: (21) 3262-9600
Fac-símile: (21) 3262-8600
e-mail: ol-reguladores@btgpactual.com
Website: www.btgpactual.com

Coordenador Líder

Banco BTG Pactual S.A.
Praia do Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, CEP 22250-040
Rio de Janeiro - RJ
At.: Bruno Licarião
Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3729 -8º , 9º e 10º andares - São Paulo
Telefone: (11) 3383-2000
Fac-símile:(11) 3383-2415
E-mail: bruno.licario@btgpactual.com
Website: www.btgpactual.com

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

15. ANEXOS

- Anexo I: Instrumento de Constituição do Fundo
- Anexo II: Regulamento Consolidado do Fundo
- Anexo III: Declaração do Coordenador Líder
- Anexo IV: Declaração da Instituição Administradora
- Anexo V: Modelo do Boletim de Subscrição
- Anexo VI: Assembleia Geral de Cotistas realizada em 21/09/2010

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

-
- Instrumento de Constituição do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE

951839

19 MAR 2010 951839

3º RTD-RJ-Reg. nº 951839	
Emolumentos.....	R\$ 175,16
Distribuidor.....	R\$ 13,06
Mutua/Acterj.....	R\$ 9,07
Faj/Funderj/Funperj.....	R\$ 54,32
Total.....	R\$ 249,65

ARRETIADO CÉDULA EM NECESSIDADE

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO



BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIRO SA DTVM, sociedade anônima, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501- 5º andar, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social,

RESOLVE:

1. Constituir o BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ("Fundo"), sob a forma de condomínio fechado, destinado à aquisição de determinados ativos, a ser regido pelo Regulamento anexo ao presente na forma do "Anexo I" ("Regulamento") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
2. Aceitar desempenhar as funções de instituição administradora, na forma do Regulamento Anexo I.
3. Aprovar o inteiro teor do Regulamento do Fundo, conforme Anexo I.
4. Designar, para os fins do artigo 28, § 2º da Instrução CVM nº 472/08, o Sr. Marcelo Mesquita de Salles Oliveira, Diretor da BTG Pactual Asset Management S.A DTVM, como responsável pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo.

O presente Instrumento Particular de Constituição do Fundo, assim como o Regulamento, Anexo I serão registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro.

Rio de Janeiro, 19 de março de 2010.

[Handwritten signature]



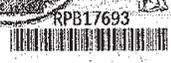
3.º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Rua da Quitanda, 50/3.º and.-Centro - Rio de Janeiro / RJ

Registrado, digitalizado e microfilmado sob o número de protocolo e data apostos mecanicamente. O QUE CERTIFICO

[Handwritten signature]

<input checked="" type="checkbox"/>	Bel. RAULITO ALVES DA SILVA	Oficial Titular
<input checked="" type="checkbox"/>	Miriam Stan Ana Costalpoggi	1.ª Oficial Substituta
<input checked="" type="checkbox"/>	Ricardo N. de Almeida Antunes	2.ª Oficial Substituto

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIRO SA DTVM
Instituição Administradora



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
3º OFICINA

19 MAR 1951 951839

ARCHIVADA COPIA EN MICROFILME
RIO DE JANEIRO - CAPITAL RJ.

ANEXO I - REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
3º OFÍCIO

19 MAR 1995 1839

ARSENAL DA GUARDA NACIONAL
RUA DO CARREIRO - CAPITAL - RJ.

REGULAMENTO DO
BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGISTRO DE ATOS E DOCUMENTOS
do órgão

19 MAR 2011 09:51:39

ARQUIVO GERAL DE INSCRIÇÕES
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO	4 -
1. OBJETO.....	4 -
2. PRAZO DE DURAÇÃO.....	4 -
3. INVESTIDORES	4 -
4. DEFINIÇÕES	4 -
CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO	9 -
5. INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, GESTOR E COORDENADOR LÍDER.....	9 -
6. ADMINISTRAÇÃO, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA	9 -
7. VEDAÇÕES.....	13 -
8. RENÚNCIA À ADMINISTRAÇÃO E DESTITUIÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO GESTOR.....	14 -
CAPÍTULO III - DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO GESTOR	14 -
9. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE GESTÃO.....	14 -
CAPÍTULO IV - DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO	15 -
10. AUDITOR INDEPENDENTE.....	15 -
11. GESTOR	15 -
12. ESCRITURADOR DAS COTAS	15 -
CAPÍTULO V - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO	16 -
13. POLÍTICA DE INVESTIMENTO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA	16 -
14. VEDAÇÃO NA APLICAÇÃO DOS RECURSOS.....	18 -
15. AMORTIZAÇÃO DE COTAS	18 -
16. RISCOS	18 -
17. INEXISTÊNCIA DE GARANTIA NAS APLICAÇÕES PELOS COTISTAS	24 -
CAPÍTULO VI - DOS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE E LIMITES DE CONCENTRAÇÃO	24 -
18. CRITÉRIOS DE CONCENTRAÇÃO	24 -
CAPÍTULO VII - DA ASSEMBLÉIA GERAL	25 -
19. COMPETÊNCIA	25 -
20. CONVOCAÇÃO.....	27 -
21. PROCESSO E DELIBERAÇÃO.....	27 -
CAPÍTULO VIII - DO EXERCÍCIO SOCIAL	29 -
22. EXERCÍCIO SOCIAL.....	29 -
CAPÍTULO IX - DAS COTAS	29 -
23. CARACTERÍSTICAS GERAIS	29 -
24. EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO	30 -
CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS	32 -

REGISTRO DE ATOS E DOCUMENTOS
DO FUNDOS

19 MAR 2011 09:51:03

ARQUIVADA CÓPIA DO DOCUMENTO
RTO DE CARTEIRA-RENTAL-RI

25. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS	- 32 -
CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO.....	- 33 -
26. ENCARGOS.....	- 33 -
CAPÍTULO XII - DA PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS	- 35 -
27. DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES	- 35 -
CAPÍTULO XIII - DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	- 37 -
28. DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	- 37 -
CAPÍTULO XIV - DA ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	- 38 -
29. ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	- 38 -
CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	- 40 -
30. SOLUÇÃO DE CONFLITOS	- 40 -
ANEXO I - CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE	- 41 -

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
2ª OFICINA

19 MAR 2003 951839

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME
RUA DE SANTO CARLOS, 91

REGULAMENTO DO
BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CAPÍTULO I - DO FUNDO

1. OBJETO

1.1. O BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (“Fundo”) é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, destinado à aplicação preponderante em CRI, abaixo definido, regido pelo presente “Regulamento” e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2. PRAZO DE DURAÇÃO

2.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

3. INVESTIDORES

3.1. O Fundo é destinado a investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM 409, abaixo definida, e para investidores não qualificados.

4. DEFINIÇÕES

4.1. Para os fins deste Regulamento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

I. “Ativos”:	Quando referidos conjuntamente, consistem nos ativos que serão objeto de investimento pelo Fundo, quais sejam: os CRI, as Cotas de FII, as LCI, as LH, as LCI Curtas, as LH Curtas e os Ativos de Liquidez, respeitando-se os Critérios de Concentração. Na ocorrência de algum evento de inadimplimento dos Ativos, eventuais bens móveis e imóveis entregues em garantia de tais Ativos poderão fazer parte do patrimônio líquido do Fundo, conforme previsto no item 13.4.1. deste Regulamento.
II. “Ativos de Liquidez”:	Visando o pagamento dos Encargos do Fundo, o Fundo poderá aplicar parcela de seu patrimônio líquido em ativos de liquidez, tais como: cotas de fundo de investimento de liquidez, em Certificados de Depósito Bancário (CDB) ou outros títulos de emissão ou coobrigação de instituições financeiras de primeira linha, em títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.
III. “Auditor Independente”:	Ernst & Young Auditores Independente S.A., com sede



	na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 300/13º - Botafogo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.366.936/0002-06 .
IV. " <u>Benchmark</u> ":	Superar a rentabilidade de títulos públicos indexados à inflação, com <i>duration</i> mais próxima ao prazo de duração do Fundo.
V. " <u>BM&FBOVESPA</u> ":	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
VI. " <u>Cetip</u> ":	CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.
VII. " <u>Coordenador Líder</u> ":	O Banco BTG Pactual S.A. será a instituição financeira que irá atuar na qualidade de coordenador líder das ofertas de Cotas do Fundo.
VIII. " <u>Cotas</u> ":	As cotas de emissão do Fundo.
IX. " <u>Cotas de FII</u> ":	Cotas de fundos de investimento imobiliário (i) que tenham como política de investimento atividades permitidas ao Fundo; e (ii) cuja emissão ou negociação das cotas tenha sido realizada no âmbito da Instrução CVM 400 ou da Instrução CVM 476.
X. " <u>Cotistas</u> ":	Os investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM 409, ou investidores não qualificados que vierem a adquirir as Cotas do Fundo.
XI. " <u>CRI</u> ":	Certificados de Recebíveis Imobiliários performados ou não performados, seniores ou subordinados, lastreados em créditos imobiliários diversos (originados a partir de imóveis comerciais, residenciais, industriais, shopping centers, etc), representados ou não por cédulas de crédito imobiliário, cuja emissão ou negociação tenha sido realizada no âmbito da Instrução CVM 400 ou da Instrução CVM 476.
XII. " <u>Critério de Concentração por Ativo</u> ":	O Fundo poderá investir até: (i) 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em (a) CRI, (b) LCI e (c) LH; (ii) 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio líquido em (a) LCI Curtas e (b) LH Curtas; (iii) 40% (quarenta por cento) do seu patrimônio



	<p>líquido em Cotas de FII; e</p> <p>(iv) 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido em Ativos de Liquidez, sendo certo que deverão ser respeitados os eventuais limites de concentração por ativo previstos na Instrução CVM 409.</p>
XIII. <u>“Critério de Concentração por Emissor”:</u>	<p>O Fundo poderá investir até:</p> <p>(i) 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido em (a) um mesmo patrimônio separado de companhias emissoras de CRI e (b) Cotas de FII de um mesmo fundo, inclusive aqueles administrados pela Instituição Administradora; e</p> <p>(ii) 20% (vinte por cento) do seu patrimônio líquido em LCI, LH, LCI Curtas, LH Curtas e nos Ativos de Liquidez que tenham sido emitidos pela mesma instituição financeira.</p>
XIV. <u>“Critérios de Concentração”:</u>	O Critério de Concentração por Emissor e o Critério de Concentração por Ativos, quando referidos conjuntamente.
XV. <u>“Critérios de Elegibilidade”:</u>	Critérios a serem observados pelo Gestor, quando da aquisição dos Ativos. Tais critérios estão descritos no Anexo I deste Regulamento.
XVI. <u>“Custodiante”:</u>	Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Av. Faria Lima, nº 3729, 9º andar.
XVII. <u>“CVM”:</u>	Comissão de Valores Mobiliários.
XVIII. <u>“Data de Cálculo”:</u>	Qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das Cotas ao Cotista.
XIX. <u>“Data de Emissão”:</u>	Qualquer data em que o Fundo realize uma emissão de Cotas.
XX. <u>“Data de Encerramento”:</u>	Data em que ocorrer a última distribuição e amortização das Cotas, com a consequente liquidação do patrimônio do Fundo.
XXI. <u>“Data de Registro”:</u>	Data em que o Fundo obtiver o registro de funcionamento perante a CVM.
I. <u>“Desenquadramento Passivo Involuntário”:</u>	São as hipóteses na qual o descumprimento dos limites por ativo e modalidade de ativo previstos no



	Regulamento, na Instrução CVM 409 e na Instrução CVM 472 ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade da Instituição Administrador e do Gestor, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido do Fundo ou nas condições gerais do mercado de capitais.
XXII. “Dia Útil”:	Qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional.
XXIII. “Encargos do Fundo”:	São os custos e despesas descritas no item 26.1. deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora, do patrimônio líquido do Fundo.
XXIV. “Escriturador de Cotas”:	Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Av. Faria Lima, nº 3729, 9º andar.
XXV. “Fundo”:	BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS.
XXVI. “Gestor”:	BTG Pactual Asset Management, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29650082/0001-00, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501 - 5 andar.
XXVII. “Instituição Administradora”:	BTG Pactual Serviços Financeiro SA DTVM, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501- 5º andar.
XXVIII. “Instrução CVM 400”:	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
XXIX. “Instrução CVM 409”:	Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
XXX. “Instrução CVM 472”:	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
XXXI. “Instrução CVM 476”:	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.
XXXII. “IPCA/IBGE”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
XXXIII. “Lei nº 8.668/1993”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme



	alterada.
XXXIV. " <u>LCI</u> ":	Letra de crédito imobiliário, cujos critérios de elegibilidade sejam compatíveis com o Benchmark do Fundo.
XXXV. " <u>LCI Curta</u> ":	Letra de crédito imobiliário, com prazo de até 3 (três) meses e rentabilidade superior a 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI, quando considerada a isenção de imposto de renda.
XXXVI. " <u>LH</u> ":	Letra hipotecária, cujos critérios de elegibilidade sejam compatíveis com o Benchmark do Fundo.
XXXVII. " <u>LH Curta</u> ":	Letra hipotecária, com prazo de até 3 (três) meses e rentabilidade superior a 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI, quando considerada a isenção de imposto de renda.
XXXVIII. " <u>Período de Investimento</u> ":	<p>Consiste no período de 4 (quatro) anos, contados a partir da Data de Registro, no qual os Ativos serão adquiridos, vendidos e, eventualmente, reinvestidos pelo Fundo.</p> <p>A partir do 5º (quinto) ano, contado a partir da Data de Registro, o Período de Investimento será automaticamente prorrogado por períodos adicionais de 2 (dois) anos, a menos que deliberado de forma diferente por Assembléia Geral de Cotistas, na forma prevista no item 21.5., subitem "ii" deste Regulamento.</p>
XXXIX. " <u>Política de Investimentos</u> ":	A política de investimento do Fundo encontra-se disciplinada na Cláusula 13 e subitens deste Regulamento.
XL. " <u>Regulamento</u> ":	O presente instrumento, que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo.
XLI. " <u>Taxa de Administração</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.1 deste Regulamento.
XLII. " <u>Taxa de Gestão</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.1.1. e 9.1.2. deste Regulamento.
XLIII. " <u>Taxa DI</u> ":	Taxa média diária dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, denominada "Taxa DI Over Extragrupo" expressa na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis calculada e divulgada diariamente pela CETIP no



	informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.cetip.com.br).
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO

5. INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, GESTOR E COORDENADOR LÍDER

- 5.1. As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Instituição Administradora.
- 5.2. A Instituição Administradora contratou o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo, que inclui a seleção e análise dos Ativos, que por sua vez serão adquiridos pela Instituição Administradora.
- 5.3. As atividades de colocação das Cotas de emissão do Fundo serão exercidas pelo Coordenador Líder.

6. ADMINISTRAÇÃO, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

6.1. A Instituição Administradora tem amplos e gerais poderes para gerir e administrar o Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pelas deliberações tomadas em Assembléia Geral de Cotistas e demais disposições, legais ou regulamentares aplicáveis.

6.1.1. Não obstante o estabelecido na Cláusula 6.1. acima, a Instituição Administradora contratou o Gestor para prestar os serviços de seleção e análise dos Ativos, assim como os serviços de gestão da carteira do Fundo.

6.2. A Instituição Administradora deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa-fé, transparência e diligência em relação ao Fundo e aos Cotistas.

6.3. A Instituição Administradora será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/1993, a titular fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo desses bens e direitos na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e, se for o caso, conforme as determinações das Assembléias Gerais de Cotistas.

6.4. A Instituição Administradora proverá o Fundo com os seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitada para tanto, ou mediante terceiros contratados, nos termos da Cláusula 6.4.1, abaixo, devidamente habilitados para a prestação dos serviços listados a seguir:



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

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

III. escrituração de Cotas;

IV. custódia de ativos financeiros;

V. auditoria independente; e

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

6.4.1. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, a Instituição Administradora poderá, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados na Cláusula 6.4, acima, sendo certo que os serviços descritos nos itens "iii", "iv", "v" e "vi" serão prestados, respectivamente, pelo Escriturador de Cotas, Custodiante, Auditor Independente e Gestor.

6.5. Constituem obrigações e responsabilidades da Instituição Administradora do Fundo:

I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. se aplicável, providenciar, junto ao Cartório de Registro de Imóveis em que estiverem matriculados os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a averbação das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/1993, fazendo constar que os ativos imobiliários ali referidos:

- 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 ônus reais.

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros dos Cotistas e de transferência de cotas;



- b) os livros de presença e atas das Assembléias 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 pareceres e relatórios do auditor independente e, se for o caso, dos demais profissionais ou sociedades contratados nos termos das Cláusulas 6.4 e 6.4.1, acima.

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 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;

VIII. no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III desta Cláusula até o término do procedimento;

IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no presente Regulamento;

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

XI. observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembléia Geral de Cotistas;

XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;

XIII. fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo:

- a) exemplar deste Regulamento;
- b) prospecto do lançamento de Cotas do Fundo, se for o caso; e
- c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.



XIV. contratar e distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo.

6.5.1. Em decorrência da previsão do inciso IV da Cláusula 6.5, acima, a Instituição Administradora deverá exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos os direitos de voto do Fundo decorrentes dos investimentos em cotas de fundo de investimento ou em eventuais participações societárias, na hipótese de ocorrer o disposto no item 13.4.1.

6.6. A Instituição Administradora será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação ou de determinação da Assembléia Geral de Cotistas.

6.6.1. A Instituição Administradora não será responsabilizada nos casos fortuitos e de força maior, assim entendidos como sendo as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

6.7. A Instituição Administradora, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas na Cláusula 6.6 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, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionadas com a defesa em tais processos.

6.7.1. A obrigação de ressarcimento imediato, prevista na Cláusula 6.7 acima, abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial, tributária e/ou de outra natureza, bem como multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

6.7.2. O disposto nas Cláusulas 6.7 e 6.7.1, acima, prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

6.7.3. A obrigação de ressarcimento imediato aqui prevista está condicionada à notificação do Fundo e dos representantes dos Cotistas, pela Instituição Administradora, para conhecimento de qualquer reclamação, para que tome as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através dos representantes de Cotistas ou de deliberação da Assembléia Geral de Cotistas, venha razoavelmente a requerer, ficando a Instituição Administradora desde logo autorizada a constituir, *ad referendum*, a provisão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

6.7.4. A obrigação de ressarcimento imediato, no caso de a Instituição Administradora pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembléia Geral de Cotistas.



7. VEDAÇÕES

7.1. É vedado à Instituição Administradora, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimos;
- IV. prestar fiança, aval, bem como realizar aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. aplicar no exterior 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. sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472, conforme alterada, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, ou entre o Fundo e o empreendedor, excetuando-se a realização das operações já permitidas nos termos do item 19.1.3. deste Regulamento;
- 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 execução de garantias vinculadas aos Ativos, de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

7.1.1. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias, conforme autorizado pelo § 2º do artigo 35 da Instrução CVM 472.



7.2. É vedado, ainda, à Instituição Administradora:

I. receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e sociedades a eles ligadas; e

II. valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

8. RENÚNCIA À ADMINISTRAÇÃO E DESTITUIÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO GESTOR

8.1. A Instituição Administradora, por meio de carta com aviso de recebimento endereçada a cada Cotista, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, pode renunciar à administração do Fundo, desde que convoque, no mesmo ato, Assembléia Geral de Cotistas para decidir sobre sua substituição ou sobre a liquidação deste, nos termos da regulamentação em vigor.

8.1.1. Na hipótese da Cláusula 8.1, acima, a Instituição Administradora permanecerá 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 Assembléia Geral que eleger sua substituta e sucessora na titularidade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

8.2. Nos demais casos de substituição da Instituição Administradora, observar-se-ão as disposições dos artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

8.2.1. Nas hipóteses de substituição da Instituição Administradora e de liquidação do Fundo, aplicam-se, no que couber, as normas em vigor sobre responsabilidade civil ou criminal de administradores, diretores e gerentes de instituições financeiras, independentemente das que regem a responsabilidade civil da própria Instituição Administradora.

8.3. O Gestor será substituído em caso de renúncia de suas funções ou por destituição pela Assembléia Geral de Cotistas, de acordo com os quoruns previstos no item 21.5., subitem "i" deste Regulamento.

8.3.1. Nas hipóteses de renúncia do Gestor, a Instituição Administradora convocará Assembléia Geral de Cotistas, para que seja eleito o novo gestor do Fundo.

8.4 A Instituição Administradora e o Gestor, conforme o caso, permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador e/ou gestor do Fundo.

CAPÍTULO III - DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO GESTOR

9. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE GESTÃO



9.1. A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração no montante de 1,50% (um inteiro e cinquenta décimos por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo.

9.1.1. Na Taxa de Administração, já está contemplada a Taxa de Gestão, devida ao Gestor, no montante de 0.75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.

9.1.2. A Taxa de Gestão será paga pelo Fundo diretamente ao Gestor, mediante dedução da Taxa de Administração devida à Instituição Administradora.

9.1.3. As remunerações efetivas da Instituição Administradora e do Gestor serão calculadas em base mensal, de acordo com os percentuais referidos nas Cláusulas 9.1 e 9.1.1 acima, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, e serão pagas mensalmente no segundo Dia Útil do mês subsequente ao vencido, aos respectivos prestadores de serviço, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

9.1.4. Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pela Instituição Administradora, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM 472 e expressamente previstas na cláusula 26.1. para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração.

CAPÍTULO IV - DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

10. AUDITOR INDEPENDENTE

10.1. Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras e demais contas do Fundo, conforme previsto no Capítulo XIII, abaixo, serão prestados pelo Auditor Independente, que perceberá uma remuneração, nos termos de instrumento particular a ser celebrado com a Instituição Administradora.

11. GESTOR

11.1. O Gestor será responsável pelas atividades de análise e seleção dos Ativos que serão adquiridos pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento. Após a análise e seleção dos Ativos, o Gestor indicará à Instituição Administradora os Ativos selecionados, que por sua vez, serão por esta adquiridos. Adicionalmente, o Gestor será responsável pela gestão dos Ativos da carteira do Fundo, podendo vendê-los quando entender necessário, sempre respeitando os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração.

12. ESCRITURADOR DAS COTAS

12.1. As atividades de escrituração das Cotas de emissão do Fundo serão exercidas pelo Escriturador de Cotas.



CAPÍTULO V - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

13. POLÍTICA DE INVESTIMENTO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

13.1. É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, através da aplicação exclusiva dos recursos do Fundo na aquisição dos Ativos de acordo com os Critérios de Elegibilidade dos Ativos, com o Critério de Concentração por Ativo e com o Critério de Concentração por Emissor, melhor descritos abaixo, dentro do Período de Investimentos do Fundo.

13.1.1. A Instituição Administradora não deverá adquirir os Ativos cuja aquisição tenha sido recomendada pelo Gestor, caso entenda que os Ativos recomendados por este não atendem aos Critérios de Elegibilidade e/ou aos Critérios de Concentração ou violam a legislação aplicável, incluindo mas não se limitando a Instrução CVM 472 e a as disposições previstas neste Regulamento, respondendo apenas em caso de comprovada má-fé, culpa grave, violação de lei ou norma regulamentar ou não exercício da função com o cuidado que se espera de um administrador profissional ativo e probo.

13.1.2. Os Ativos serão adquiridos pelo Fundo durante o Período de Investimento.

13.1.3. A Política de Investimento descrita nas Cláusulas 13.1, 13.1.1. e 13.1.2. acima, incluindo o Anexo I a este Regulamento, não poderá ser alterada sem prévia anuência dos Cotistas, reunidos em Assembléia Geral, de acordo com os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Regulamento.

13.2. Desde que observados os termos e condições previstos nesta Cláusula 13, a Instituição Administradora e o Gestor poderão implementar a Política de Investimento do Fundo, aqui descrita, independentemente de prévia autorização dos Cotistas.

13.3. A carteira do Fundo será composta preferencialmente por CRI, mas também será admitido o investimento em Cotas de FII, LCI, LH, LCI Curtas, LH Curtas e Ativos de Liquidez, sendo que, conforme o previsto na Cláusula 13.1. e seguintes.

13.3.1. A aquisição de Ativos que atendam a Política de Investimento prevista neste Regulamento e cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pela Instituição Administradora, pelo Gestor ou por outras empresas a estes ligadas, não constituirão hipóteses de conflito de interesse e encontram-se previamente aprovadas pelos Cotistas, conforme o previsto no Artigo 34 da Instrução CVM 472, e o Fundo poderá investir a totalidade do seu patrimônio em tais Ativos.

13.4 O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos da carteira do Fundo, desde que sejam respeitados os Critérios de Elegibilidade, a Política de Investimento e os Critérios de Concentração previstos na legislação aplicável e neste Regulamento.

13.4.1. Ainda que não seja objeto principal do Fundo o investimento em imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos, tais ativos poderão, eventualmente, fazer parte da carteira de investimento do Fundo,



especialmente, quando adquiridos em razão de: (a) execução de garantias dos Ativos e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

13.4.1.1. Por ocasião do disposto no item 13.4.1. acima, a carteira do Fundo poderá, eventualmente, vir a ser composta por imóveis, que por sua vez deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo de até 6 (seis) meses a contar da data da aquisição de tal imóvel pelo Fundo. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472 e deverá ser atualizado anualmente.

13.4.2. Na hipótese de o Fundo passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos, por ocasião dos eventos previstos nas letras "a" e "b" do item 13.4.1. acima, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos investidos pelo Fundo, a contabilização de tais ativos no patrimônio do Fundo poderá ensejar no Desenquadramento Passivo Involuntário do Fundo. Nestas hipóteses, a Instituição Administradora e o Gestor, conforme previsto no Artigo 89 da Instrução CVM 409, não estarão sujeitos às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos Critérios de Concentração e diversificação de carteira, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, desde que tal desenquadramento não ultrapasse o prazo máximo de 15 (quinze) dias consecutivos e não implique alteração do tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas do Fundo.

13.4.3. Não obstante o disposto no item 13.4.2., na hipótese de vir a não ser possível o reenquadramento do Fundo no prazo acima pelo fato de a execução de tal garantia no prazo de 15 (quinze) dias ser inviável jurídica e processualmente ou que a execução dentro de tal prazo venha a ser prejudicial aos Cotistas, a Instituição Administradora deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o referido prazo de 15 (quinze) dias, a ocorrência do Desenquadramento Passivo Involuntário, com as devidas justificativas, obrigando-se, ainda, a informar à CVM do reenquadramento do Fundo, no momento em que ocorrer.

13.5. Nas hipóteses de liquidação dos Ativos do Fundo, o saldo que não for compulsoriamente distribuído aos Cotistas será aplicado em LCI Curtas e LH Curtas selecionadas pelo Gestor, até que este encontre Ativos que atendam a Política de Investimento, os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração previstos neste Regulamento.

13.5.1. Caso o Gestor não encontre Ativos elegíveis de investimento pelo Fundo, o saldo de caixa referido no item 13.5. acima será distribuído aos Cotistas.

13.6. O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data do encerramento da oferta das Cotas, para enquadrar a sua carteira de acordo com os Critérios de Concentração estabelecidos neste Regulamento.

13.7. Conforme previsto na Cláusula 17.1, abaixo, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora e do Gestor, do Custodiante, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro ou de fundos garantidores.



14. VEDAÇÃO NA APLICAÇÃO DOS RECURSOS

14.1. É vedado ao Fundo contratar operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial.

15. AMORTIZAÇÃO DE COTAS

15.1. A partir do término do Período de Investimento as Cotas sofrerão, proporcionalmente, amortizações variáveis, conforme o retorno do fluxo de amortização dos investimentos realizados pelo Fundo.

15.1.1. Sem prejuízo do disposto no item 15.1. acima, conforme já previsto no item 13.5.1., O Fundo poderá amortizar, suas Cotas, total ou parcialmente, a critério do Gestor, sempre que verificar a existência de caixa excedente no Fundo a qualquer título, inclusive, mas não se limitando, quando da amortização total ou parcial dos Ativos do Fundo.

15.1.2. Os recursos desinvestidos na forma do item 15.1. ficarão aplicados nos Ativos de Liquidez, até que as amortizações das Cotas sejam realizadas, sendo certo que tais amortizações ocorrerão no prazo de 2 (dois) Dias Úteis do desinvestimento dos recursos.

16. RISCOS

16.1. Não obstante a diligência da Instituição Administradora e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Instituição Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

16.2. Os Ativos que compõem a carteira do Fundo estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

I. Liquidez Reduzida das Cotas: O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário 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.

II. Restrições ao Resgate de Cotas: O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, razão pela qual o resgate integral de suas Cotas é permitido apenas (i) ao término do prazo de duração do Fundo, ou (ii) em virtude de sua liquidação antecipada, que tem de ser aprovada pela Assembléia Geral de Cotistas nos termos do seu Regulamento. Dessa forma, não é admitido o resgate de Cotas pelos Cotistas, a qualquer momento. Caso os Cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas Cotas em mercado secundário, incorrendo os Cotistas, nessa hipótese, no risco de "Liquidez Reduzida das Cotas" descrito no item "I" acima.



III. Restrições à Alienação das Cotas pelos Cotistas: Conforme previsto no item 23.5.1. deste Regulamento, a Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 5 (cinco) Dias Úteis antes da data de realização de Assembléia Geral de Cotistas. Desta forma, o Cotista estará impedido de alienar suas Cotas neste prazo de suspensão e não há como assegurar que este encontrará novo comprador após o prazo de suspensão e/ou que o preço de alienação das Cotas permanecerá o mesmo.

IV. Possibilidade de Reversão da Alienação das Cotas pelos Cotistas: Conforme previsto no item 24.1.6.1., a efetiva transferência das Cotas estará sujeita a aprovação da Instituição Administradora, ou a quem esta contratar para este fim, que irá conferir a documentação do comprador das Cotas e averiguar se está de acordo com as normas de "Know Your Customer" (Conheça seu Cliente) e de Prevenção de Lavagem de Dinheiro emitidas pela CVM e Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto nas políticas internas da Instituição Administradora.

Desta forma, caso o Cotista venha a alienar Cotas a investidor que não atende aos critérios supramencionados, a Instituição Administradora poderá, a seu exclusivo critério, não aprovar a transferência das Cotas e, nesse caso, a operação de compra será revertida ou cancelada, sendo que a Instituição Administradora não se responsabilizará pelos custos de transação, cancelamento, ou eventuais prejuízos que o Cotista poderá sofrer.

V. 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 de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Instituição Administradora e o Gestor, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

VI. Riscos de Concentração da Carteira: O Fundo terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir do encerramento da oferta de Cotas para enquadrar a carteira de Ativos de acordo com os Critérios de Concentração previstos neste Regulamento. Desta forma, nestes primeiros meses, a diversificação dos ativos da carteira poderá ser baixa ou até mesmo inexistente.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor de tal Ativo, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

VII. Riscos Gerais: 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.



VIII. Riscos do Prazo: Os CRI, Cotas de FII, LCI e LH objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos de Liquidez, as LCI Curtas e as LH Curtas que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas.

Desta forma, mesmo nas hipóteses de os Ativos virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento antes dos eventos de amortização previstos na Cláusula 15.

IX. Risco de Mercado: Sem prejuízo dos Riscos do Prazo citado acima, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios pra precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros (Comitê de Política Monetária - COPOM), que sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos que compõem a carteira, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos de acordo com os Critérios de Concentração previsto neste Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, a Instituição Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

X. Risco de Crédito: Consiste no risco de inadimplemento dos emissores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como da 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.

XI. Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI: O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à tal operação.

Vale ressaltar que em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de advogado, entre outros custos, que deverão ser suportados



pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

XII. Risco Proveniente do Uso de Derivativos: A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

XIII. Risco Tributário: A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de 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.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XIV. Risco Jurídico: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de stress poderá



haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

XV. 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 Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas 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 Assembléia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança dos 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 pela Instituição Administradora 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 a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Instituição Administradora, o Gestor, o Escriturador, a Instituição 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. Conseqüentemente, conforme descrito neste Regulamento, 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.

XVI. Risco do Investimento nos em ativos de curto prazo: O Fundo poderá investir até 50% (cinqüenta por cento) do seu patrimônio líquida nas LCI Curtas e nas LH Curtas e até 10% (dez por cento) do seu patrimônio nos Ativos de Liquidez (sem prejuízo do previsto na Cláusula 15) e tais ativos, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, têm rentabilidade inferior ao Benchmark do Fundo. Desta forma, caso o Fundo passe a investir parcela significativa de seu patrimônio nas LCI Curtas, LH Curtas e nos Ativos de Liquidez, o valor das Cotas poderá ser negativamente afetado.

XVII. Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário: Sem prejuízo do estabelecido nos itens 13.4.2. e 13.4.3., na ocorrência de algum evento que enseje o Desenquadramento Passivo Involuntário, a CVM poderá determinar à Instituição Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembléia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderão afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade esperada pelos Cotistas quando da realização do investimento no Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii", não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será realizada de forma favorável



aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

XVIII. Risco de Amortização Antecipada das Cotas: As Cotas do Fundo estão sujeitas a eventos de amortização antecipada total ou parcial, conforme previsto na Cláusula 15 deste Regulamento.

Na ocorrência de amortização antecipada das Cotas, não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

XIX. Risco de Conflito de Interesses: A Política de Investimento do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, Ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer dos Cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Ocorre que o Gestor, instituição ligada à Instituição Administradora, é a instituição responsável pela seleção dos Ativos que serão adquiridos pelo Fundo e que tal situação pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

XX. Risco Relativo à Concentração e Pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, 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.

XXI. Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas no prospecto de oferta das Cotas e no Estudo de Viabilidade: O prospecto, assim como o Estudo de Viabilidade, contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Embora as informações constantes do prospecto e do Estudo de Viabilidade tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis e as perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências lá indicadas.

XXII. O Fundo pode vir a precisar de capital adicional no futuro, através da emissão de novas Cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do Cotista: O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos constantes do Regulamento, terão as suas participações no Fundo diluídas.



XXIII. Risco de Inexistência de Quorum nas Deliberações a Serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quorum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quorum na instalação e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

XXIV. Risco Jurídico: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de *stress* poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

XXV. Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos: A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, mudanças impostas a esses Ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a Instituição Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

17. INEXISTÊNCIA DE GARANTIA NAS APLICAÇÕES PELOS COTISTAS

17.1. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor, do Custodiante, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro ou de fundos garantidores.

CAPÍTULO VI - DOS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE E LIMITES DE CONCENTRAÇÃO

18. CRITÉRIOS DE CONCENTRAÇÃO

18.1. Os Ativos deverão ser selecionados e analisados pelo Gestor e adquiridos pela Instituição Administradora, de acordo com os Critérios de Elegibilidade previstos no Anexo I deste Regulamento, respeitando-se, sempre, os Critérios de Concentração e a Política de Investimento do Fundo.

18.1.1. A Instituição Administradora realizará o acompanhamento dos Ativos selecionados pelo Gestor, realizando um acompanhamento posterior à aquisição, dos Critérios de Elegibilidade, assim como dos Critérios de Concentração.

18.2. Os Critérios de Concentração que devem ser respeitados pelo Fundo são àqueles definidos na Cláusula 4 e que consistem no seguinte:

Critério de Concentração por Ativo: o Fundo poderá investir até:



- (i) 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em (a) CRI, (b) LCI e (c) LH;
- (ii) 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio líquido em (a) LCI Curtas e (b) LH Curtas;
- (iii) 40% (quarenta por cento) do seu patrimônio líquido em Cotas de FII, sendo que o investimento em Cotas de FII administrados por instituições financeiras diferentes da Instituição Administradora está limitado a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e
- (iv) 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido em Ativos de Liquidez, sendo certo que deverão ser respeitados os eventuais limites de concentração por ativo previstos na Instrução CVM 409. O limite previsto neste subitem “iv” não é aplicável na hipótese de investimento nos Ativos de Liquidez previsto na Cláusula 15.1.2. deste Regulamento

Critério de Concentração por Emissor: o Fundo poderá investir até:

- (i) 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido em (a) um mesmo patrimônio separado de companhias emissoras de CRI e (b) Cotas de FII de um mesmo fundo; e
- (ii) 20% (vinte por cento) do seu patrimônio líquido em LCI, LH, LCI Curtas, LH Curtas e nos Ativos de Liquidez que tenham sido emitidos pela mesma instituição financeira.

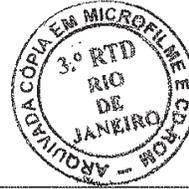
18.3. Sem prejuízo dos Critérios de Concentração e dos Critérios de Elegibilidade previstos neste Regulamento, a Instituição Administradora e o Gestor deverão respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 409, nos termos do § 5º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

CAPÍTULO VII - DA ASSEMBLÉIA GERAL

19. COMPETÊNCIA

19.1. Será de competência privativa da Assembléia Geral de Cotistas:

- I. examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;
- II. alterar o Regulamento do Fundo;
- III. destituir a Instituição Administradora e/ou o Gestor;
- IV. eleger os substitutos da Instituição Administradora e/ou do Gestor;
- V. autorizar a emissão de novas Cotas;
- VI. apreciar os Laudos de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, caso venha a ser permitida a integralização de Cotas em bens e direitos;



VII. determinar à Instituição Administradora a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do Fundo;

VIII. deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, dissolução e liquidação do Fundo;

IX. eleger e destituir os representantes dos Cotistas, caso aplicável;

X. aumentar as despesas e Encargos do Fundo;

XI. deliberar sobre as situações de conflitos de interesses, observando o disposto na Cláusula 19.1.3. abaixo;

XII. alterar a política de investimento do Fundo; e

XIII. suspender a prorrogação do Período de Investimento do Fundo por período adicional de 2 anos.

19.1.1. A Assembléia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I da Cláusula 19.1 acima, deverá ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

19.1.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembléia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias a necessária comunicação aos Cotistas.

19.1.3. Para os fins deste Regulamento, consideram-se situações de conflito de interesses àquelas listadas no artigo 34 da Instrução CVM 472, exceto pela: (i) contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo conglomerado financeiro da Instituição Administradora ou do Gestor para atuar como coordenadora da distribuição de Cotas do Fundo, desde que a comissão para distribuição de tais Cotas seja cobrada de acordo com a prática de mercado; e (ii) aquisição de Ativos que atendam a Política de Investimento prevista neste Regulamento e cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer dos Cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação.

19.2. A Assembléia Geral pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

19.3. Somente pode exercer as funções de representante de Cotista pessoa física ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos: (i) ser Cotista ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses dos Cotistas; (ii) não exercer cargo ou função na Instituição Administradora, em seu controlador, em sociedades por ela direta ou indiretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.



19.4. 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 Assembléia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

20. CONVOCAÇÃO

20.1. A convocação da Assembléia Geral de Cotistas do Fundo far-se-á por meio de carta com aviso de recebimento endereçada a cada Cotista, ou por correio eletrônico, dos quais constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada a Assembléia e, ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

20.1.1. A convocação da Assembléia Geral deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, contado o prazo da data do envio de carta com aviso de recebimento ou do correio eletrônico aos Cotistas e divulgada na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores.

20.1.2. A Assembléia Geral também pode ser convocada por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

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

20.2. Salvo motivo de força maior ou caso fortuito, a Assembléia Geral realizar-se-á no local onde a Instituição Administradora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as cartas ou os correios eletrônicos endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da Assembléia, que, em nenhum caso, poderá ser fora da praça da sede da Instituição Administradora.

21. PROCESSO E DELIBERAÇÃO

21.1. A Assembléia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, exceto nos casos de deliberação sobre os incisos ii, iii, vi, viii, xi e xiii do item 19.1. deste Regulamento, que dependerão de um quorum de instalação de, no mínimo, mais da metade dos Cotistas do Fundo.

21.1.1. Os quóruns de instalação previsto no item 21.1. acima, não serão aplicáveis, caso o processo de deliberação venha a ser realizado por consulta formal, na forma do item 21.3. abaixo.

21.2. As deliberações da Assembléia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

21.3. As deliberações da Assembléia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.



21.4. As deliberações das Assembléias Gerais 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 qualificado previstas na Cláusula 21.5, abaixo.

21.5. Dependirão da aprovação de Cotistas que representem:

(i) a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos subitens ii, iii, vi, viii e xi do item 19.1, acima; e

(ii) a maioria absoluta das Cotas emitidas, em primeira convocação, ou a maioria dos presentes, em segunda convocação, a aprovação da matéria prevista no subitem xiii do item 19.1. acima, observado que esta deliberação poderá ser tomada por meio de consulta formalizada, independentemente de convocação, na forma do item 21.3 acima, necessitando, nesta hipótese, da aprovação por Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas.

21.6. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou cuja consulta formal tenha sido realizada na forma prevista neste Regulamento, obrigarão a todos os Cotistas, presentes ou não na Assembleia Geral de Cotistas que deliberou sobre o assunto ou que tenham votado ou não via consulta formal, conforme o caso.

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

21.7.1. Não podem votar nas Assembléias Gerais de Cotistas:

I - a Instituição Administradora ou o Gestor;

II - os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora ou do Gestor;

III - empresas ligadas à Instituição Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e

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

21.7.2. Não se aplica a vedação prevista no item 21.7.1. acima quando:

I - os únicos cotistas do fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do item 21.7.1. acima; ou

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

21.8. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento e na legislação e normativos vigentes.



21.9. O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência 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.

21.9.1. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I da Cláusula 21.9, acima.

21.9.2. A Instituição Administradora do Fundo que receber a solicitação de que trata a Cláusula 21.9.1, acima, pode:

- I. entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- II. 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.

21.9.3. O Cotista que utilizar a faculdade prevista acima deverá informar a Instituição Administradora do Fundo do teor de sua proposta.

21.9.4. A Instituição Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata a Cláusula 21.9.1, acima, os custos de emissão de referida lista, nos termos da Cláusula 21.9.2, inciso I, acima, caso existam.

21.9.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos da Cláusula 21.9.2, inciso II, acima, serão arcados pela Instituição Administradora do Fundo.

CAPÍTULO VIII - DO EXERCÍCIO SOCIAL

22. EXERCÍCIO SOCIAL

22.1. O exercício social do Fundo se inicia em 01 de janeiro e termina em 31 de dezembro de cada ano.

CAPÍTULO IX - DAS COTAS

23. CARACTERÍSTICAS GERAIS

23.1. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, terão a forma escritural e serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares perante o Escriturador de Cotas.



23.2. Os Cotistas:

I. serão investidores qualificados, na forma da Instrução CVM 409, ou serão investidores não qualificados; e

II. não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da Instituição Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

23.3. Não é permitido o resgate de Cotas, exceto nos casos previstos neste Regulamento.

23.4. A oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo será previamente registrada na CVM e será realizada pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços, nos termos do disposto na Instrução CVM 400 e no artigo 10 da Instrução CVM 472.

23.5. Todas as Cotas terão direito de voto, atribuindo iguais direitos e obrigações aos seus titulares.

23.5.1. A Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 5 (cinco) Dias Úteis antes da data de realização de Assembléia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembléia Geral de Cotistas, sendo que o prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembléia Geral de Cotistas.

23.6. As Cotas do Fundo terão seu valor unitário calculado mensalmente para efeito de divulgação na Data de Cálculo aos Cotistas e determinação de seu valor de amortização.

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

23.8. Os rendimentos das Cotas serão distribuídos mensalmente, desde que haja resultado positivo em caixa.

24. EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

24.1. O montante total da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo será de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), divididos em 1.000.000 (um milhão) de Cotas, no valor inicial de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, sendo certo que cada Cotista deverá adquirir, no mínimo 50 (cinquenta) Cotas, totalizando o volume mínimo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). Caso as Cotas não sejam integralmente distribuídas ao término do período de distribuição, a Instituição Administradora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar prorrogação do prazo de distribuição à CVM. Ao final do prazo de distribuição, caso não tenham sido distribuídas a totalidade das Cotas, o eventual saldo de cotas não colocado será cancelado.

24.1.1. A emissão, subscrição e integralização das Cotas atenderão às seguintes condições:



I. as Cotas terão valor unitário idêntico na data de emissão;

II. as Cotas deverão ser subscritas em até 6 (seis) meses a contar da publicação do anúncio de início de distribuição, podendo este prazo ser prorrogado por decisão da CVM;

III. a integralização das Cotas será realizada à vista, no ato da subscrição, conforme disposto no boletim de subscrição.

24.1.2. As Cotas serão sempre integralizadas em moeda corrente nacional, através de Transferência Eletrônica Disponível - TED ou em bens e direitos, caso venha a ser permitido nos termos deste Regulamento e poderão ser liquidadas via Cetip.

24.1.3. O valor das Cotas a ser utilizado para fins de subscrição e integralização pelos Cotistas será aquele em vigor na data da subscrição.

24.1.5. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

24.1.6. As Cotas, depois de integralizadas, serão negociadas secundariamente no mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA e/ou pela Cetip.

24.1.6.1. A efetiva transferência das Cotas estará sujeita a aprovação da Instituição Administradora, ou a quem esta contratar para este fim, que irá conferir a documentação do comprador das Cotas e averiguar se está de acordo com as normas de "Know Your Customer" (Conheça seu Cliente) e de Prevenção de Lavagem de Dinheiro emitidas pela CVM e Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto nas políticas internas da Instituição Administradora. A Instituição Administradora pode, a seu critério, não aprovar a transferência das Cotas para determinado comprador e, nesse caso, a operação de compra terá de ser revertida ou cancelada, sendo que a Instituição Administradora não se responsabilizará pelos custos de transação, cancelamento, ou eventuais prejuízos que o Cotista poderá sofrer.

24.2. No ato da subscrição das Cotas, o subscritor assinará boletim de subscrição, que será autenticado mediante assinatura da Instituição Administradora, bem como aderirá aos termos deste Regulamento, mediante assinatura de termo de adesão a ser disponibilizado pela Instituição Administradora. Do boletim de subscrição constarão as seguintes informações:

- I. Nome e qualificação do subscritor;
- II. Número e classe de Cotas subscritas;
- III. Preço e condições para sua integralização; e
- IV. Número do boletim de subscrição.

24.3. Por proposta da Instituição Administradora, o Fundo poderá, encerrado o processo de emissão previsto nesta Cláusula 24, realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembléia Geral de Cotistas, para aquisição de novos Ativos, de acordo com a sua Política de Investimento, observado que:



I. o valor de cada nova Cota deverá ser fixado, tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;

II. ao(s) Cotista(s) em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuir(em), por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas Cotas pela CVM;

III. em caso de ocorrer uma nova emissão, o(s) Cotista(s) não poderá(ão) ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros; e

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

24.3.1. Conforme descrito no inciso I da Cláusula 24.3, acima, o valor patrimonial das Cotas do Fundo será apurado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, devendo ainda ser observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

24.3.2. A Assembléia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM 400.

24.3.3. Caso a Assembléia Geral de Cotistas autorize oferta com subscrição parcial e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Instituição Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

24.4. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, brasileiro ou estrangeiro.

24.4.1. Não obstante o disposto na Cláusula 24.4, acima, nos termos da Lei nº 9.779/1999, conforme alterada, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligada, é de 25% (vinte e cinco por cento).

CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

25. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

25.1. A Assembléia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe a Cláusula 19.1.1, acima,



deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembléia Geral Ordinária somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

25.1.1. Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento dos valores das receitas dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, excluídos os custos relacionados, as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

25.1.1.1. Entende-se por “receita dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo”, o ingresso bruto de benefícios econômicos durante o prazo de duração do Fundo proveniente das atividades ordinárias do Fundo e que resultem no aumento do seu patrimônio líquido, exceto eventuais aumentos do patrimônio líquido do Fundo por ocasião da subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas.

25.1.2. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a serem pagos na forma deste Regulamento, respeitado o disposto na Cláusula 25.1.1, acima.

25.1.3. Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo e desde que o Fundo possua caixa-, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembléia Geral Ordinária de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembléia Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Instituição Administradora.

25.1.4. Farão jus aos rendimentos de que trata a Cláusula 25.1.3, acima, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador de Cotas.

CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO

26. ENCARGOS

26.1. Constituem Encargos do Fundo:

I. Taxa de Administração;

II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;



- III. gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas, previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- IV. gastos da distribuição pública de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo; e empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Instituição Administradora no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembléia Geral;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso; e
- XV. outros encargos previstos em lei.

26.1.1. Quaisquer despesas não previstas nesta Cláusula 26 como Encargos do Fundo devem correr por conta da Instituição Administradora.

26.1.2. A Instituição Administradora poderá 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 fixada neste Regulamento.

26.1.3. As despesas decorrentes de serviços de consultoria relativamente à análise e seleção dos Ativos para integrarem a carteira do Fundo, bem como quaisquer outras não previstas como Encargos do Fundo, devem correr por conta da Instituição Administradora.

CAPÍTULO XII - DA PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

27. DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

27.1. A Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

- a) o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade auferida no período; e
- b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II. até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra a Instituição Administradora, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

III. até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, o balancete semestral e o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º do artigo 39 da Instrução CVM 472, o qual deverá conter, no mínimo:

- 1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- 2) programa de investimentos para o semestre seguinte;
- 3) informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:
 - i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
 - ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;
 - iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório;



- 4) relação das obrigações contraídas no período;
- 5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres-calendário;
- 6) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e
- 7) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

IV. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no inciso IV e no § 2º do artigo 39 da Instrução CVM 472 e o parecer do Auditor Independente;

V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a Ata da Assembléia Geral Ordinária;

VI. enviar a cada Cotista, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembléia Geral;

VII. enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

VIII. enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e

IX. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo.

27.1.1. A publicação de informações referidas no caput da Cláusula 27.1, acima, deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

27.1.2. As informações referidas nos incisos VI, VII e VIII da Cláusula 27.1, acima, serão enviadas pela Instituição Administradora aos Cotistas, via correio eletrônico.

27.1.3. A Instituição Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

27.1.4. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora, a saber: Av. Faria Lima, nº 3729, 9º andar e <http://www.btgpactual.com/home/pt/produtos.aspx>.



27.2. A Instituição Administradora deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos na Cláusula 27.1.4, acima, (ii) enviar ao mercado de balcão organizado onde as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação e (iii) enviar à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

- I. edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a Ata da Assembleia Geral;
- III. prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400; e
- IV. fatos relevantes.

CAPÍTULO XIII - DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

28. DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

28.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-ão após o término do Período de Investimento, conforme os Ativos do Fundo venham a ser liquidados, na forma prevista na Cláusula 15.

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

28.1.2. O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas.

28.2. 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 das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

28.2.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuadas 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.

28.3. Após a partilha de que trata a Cláusula 28.1.1, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Instituição Administradora ou desses prestadores de serviço.

28.3.1. 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.

28.3.2. 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 prevista na Cláusula 28.1.1, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

28.4. A Instituição Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

28.5. Após a partilha do ativo, 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 Assembléia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- II. a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o caput desta Cláusula, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- III. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

CAPÍTULO XIV - DA ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

29. ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

29.1. A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- I. distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- II. apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

29.1.1. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no inciso I da Cláusula 29.1, acima, sendo uma obrigação da Instituição Administradora fazer cumprir essa disposição.

29.2. De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033/2004, não haverá 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, observando-se, cumulativamente, os seguintes requisitos:

I. o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

II. o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

III. as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

29.2.1 Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos I e II da Cláusula 29.2, acima; já quanto ao inciso III da mesma Cláusula, a Instituição Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária no mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA e/ou na Cetip.

29.3. Tratando-se de investidor estrangeiro não residente em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20%, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda (Lei nº 8.981/95, artigo 81, §1º; Instrução Normativa SRF nº 25/01, artigo 40, caput; Instrução Normativa SRF nº 208/02, artigo 30).

29.3.1. No que concerne aos rendimentos distribuídos pelo Fundo e o ganho de capital da alienação das Cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos pelos investidores mencionados na Cláusula 29.3. acima, estes estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa SRF nº 25/01 e Instrução Normativa SRF nº 208/02.

29.3.2. A isenção mencionada na Cláusula 29.3. acima não se aplica aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981/95, artigo 65, §4º; Instrução Normativa SRF nº 25/01, artigo 18, inciso I.

29.3.3. O tratamento diferenciado mencionado na Cláusula 29.3. acima, não se aplica, além da exceção mencionada na cláusula anterior, aos casos de investidor estrangeiro residente em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20%, os quais estarão sujeitos as mesmas regras de tributação aplicadas aos investidores residentes no Brasil.

29.4. A partir de 20 de outubro de 2009, a liquidação de operações referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiro e de capitais, estará sujeita à alíquota do Imposto sobre Operações Financeiras (IOF/Câmbio) equivalente a 2%.

29.4.1. A liquidação de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro, continuam sujeitas a alíquota zero.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA OFICINA

19 MAR 2010 951839

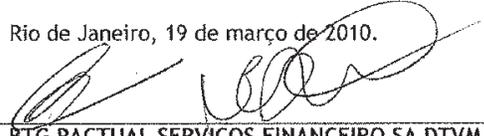
ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

30. SOLUÇÃO DE CONFLITOS

30.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Regulamento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Rio de Janeiro, 19 de março de 2010.



BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIRO SA DTVM
Instituição Administradora

ANEXO II

-
- Regulamento Consolidado do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3ºRTD-RJ-Reg. nº 973505
Emolumentos.....R\$ 179,22
Distribuidor.....R\$ 13,06
Mutua/Acoerj.....R\$ 9,07
Faj/Fundperj/Funperj.....R\$ 56,13
Total.....R\$ 257,48



BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ/MF Nº 11.721.034/0001-91

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 04 DE OUTUBRO DE 2010**

I. **Data, Hora e Local da Reunião:** Aos 04 de outubro de 2010, às 10:30 horas, na sede da administradora BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Instituição Administradora”).

II. **Convocação:** Dispensada a convocação nos termos do item 20.1.3 do Regulamento do BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, (denominados respectivamente, “Regulamento” e “Fundo”).

III. **Presenças:** O único cotista do Fundo, BANCO BTG PACTUAL S.A. (“Cotista”), abaixo assinado e a Instituição Administradora.

IV. **Composição da Mesa Diretora:** Foi composta a Mesa com o Sra. Carolina Cury Maia Costa para presidi-la o qual convidou a mim, Felipe Mendonça Pinto, para secretariar os trabalhos.

V. **Ordem do Dia:** Deliberar sobre:

a) Re-ratificação do item “h” da Ata de Assembléia Geral realizada em 21 de setembro de 2009, que deliberou pela exclusão do item 24.3.4 do Regulamento, quando na realidade este item deveria ter sido alterado;

b) Alteração do item 24.3.4.1 do Regulamento;

c) Consolidação do Regulamento do Fundo, de acordo com as deliberações tomadas na presente Assembléia Geral.

VI. **Deliberações Tomadas por Unanimidade:** O Sr. Presidente declarou instalada a Assembleia Geral de Cotistas e, por unanimidade de votos dos presentes, sem quaisquer restrições, resolveram aprovar conforme segue:

a) A re-ratificação do item “h” da Ata de Assembléia Geral realizada em 21 de setembro de 2009, que deliberou pela exclusão do item 24.3.4 do Regulamento, aprovando aqui a devida alteração deste item para contemplar que as Cotas do Fundo poderão ser negociadas no mercado de balcão organizado e de bolsa administrado pela BM&FBOvespa e/ou no mercado de balcão organizado pela Cetip. O item 24.3.4. passa a vigorar com a seguinte redação:

“24.3.4. As Cotas, depois de integralizadas, serão negociadas secundariamente no mercado de bolsa e/ou no mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA e/ou no mercado de balcão organizado administrado pela Cetip.”

b) A alteração do item 24.3.4.1., para prever que é vedado aos Cotistas negociarem as cotas do Fundo fora do mercado de bolsa e/ou mercado de balcão organizado no(s) qual(is) as cotas estejam admitidas para negociação. Deste modo, o item 24.3.4.1. passa a vigorar com a seguinte redação:

“24.3.4.1. É vedado aos Cotistas negociarem as Cotas do Fundo fora do mercado de bolsa e/ou do mercado de balcão organizado no(s) qual(is) as Cotas do Fundo estejam admitidas para negociação.”

c) Aprovar a consolidação do Regulamento do Fundo, nos termos do Anexo I à presente Ata, o qual passará a vigorar a partir da data de protocolo na CVM da cópia da presente ata e do Regulamento consolidado, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 472.

VII. Encerramento: Deliberados todos os itens contidos na Ordem do Dia e nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente da Mesa deu por encerrado os trabalhos e declarou encerrada a sessão, agradecendo a presença de todos, pedindo-me que lavrasse a presente ata, a qual, após lida e aprovada, foi assinada pelos presentes.

Carolina Cury Maia Costa

Carolina Cury Maia Costa
Presidente da Mesa

Felipe Mendonça Pinto

Felipe Mendonça Pinto
Secretário da Mesa

3.º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Rua da Quitanda, 52/3.º and. Centro - Rio de Janeiro - RJ

Registrado, digitalizado e microfilmado sob o número de protocolo e data apostos mecanicamente. O QUE CERTIFICO

<input type="checkbox"/>	Bel. RAULITO ALVES DA SILVA	- Oficial Titular
<input checked="" type="checkbox"/>	Miriam Sant'Ana Castelpoggi	- 1.º Oficial Substituto
<input checked="" type="checkbox"/>	Ricardo V. Mouzinho Antunes	- 2.º Oficial Substituto

CERTIFICO E DOU FÉ que o presente documento
acha-se averbado a margem do Registro feito neste Ofício no
Livro 50, sob o n.º de ordem 10585
e Protocolado sob o n.º 972849
em 22/10/2010 às 10:41:20 horas.

3.º Ofício de Reg. de Tít. e Documentos



REGISTRADA CÓPIA EM MICROFILME
3.º OFÍCIO

4013 973505

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
3.º OFÍCIO

2

ANEXO I
Reglamento

REGISTRO DE FIRMAS E DOCUMENTOS
32 OFICINA
- 4 OUT 2020 973505
ASSOCIADA CIA. EN REGISTRO
NO DE TAREAS - CAPITAL-01.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RENTYMO DE RECURSOS E APOURADOS
30/09/2019
- 4 OUT 973505
AGENCIARIA COPIA E FOTOCOPIA
DO REGULAMENTO CAPITAL-01.

REGULAMENTO DO
BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
3ª OFÍCIO

- 4 OUT 973505

ÍNDICE

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME
RIO DE JANEIRO-CAPITAL-RJ.

CAPÍTULO I - DO FUNDO	- 4 -
1. OBJETO	- 4 -
2. PRAZO DE DURAÇÃO	- 4 -
3. INVESTIDORES	- 4 -
4. DEFINIÇÕES	- 4 -
CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO	- 9 -
5. INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, GESTOR E COORDENADOR LÍDER	- 9 -
6. ADMINISTRAÇÃO, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA	- 9 -
7. VEDAÇÕES	- 13 -
8. RENÚNCIA À ADMINISTRAÇÃO E DESTITUIÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO GESTOR ..	- 14 -
CAPÍTULO III - DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO GESTOR	- 15 -
9. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE GESTÃO	- 15 -
CAPÍTULO IV - DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO	- 15 -
10. AUDITOR INDEPENDENTE	- 15 -
11. GESTOR	- 15 -
12. ESCRITURADOR DAS COTAS	- 16 -
CAPÍTULO V - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO	- 16 -
13. POLÍTICA DE INVESTIMENTO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA	- 16 -
14. VEDAÇÃO NA APLICAÇÃO DOS RECURSOS	- 18 -
15. AMORTIZAÇÃO DE COTAS	- 18 -
16. RISCOS	- 18 -
17. INEXISTÊNCIA DE GARANTIA NAS APLICAÇÕES PELOS COTISTAS	- 24 -
CAPÍTULO VI - DOS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE E LIMITES DE CONCENTRAÇÃO	- 25 -
18. CRITÉRIOS DE CONCENTRAÇÃO	- 25 -
CAPÍTULO VII - DA ASSEMBLÉIA GERAL	- 26 -
19. COMPETÊNCIA	- 26 -
20. CONVOCAÇÃO	- 27 -
21. PROCESSO E DELIBERAÇÃO	- 28 -
CAPÍTULO VIII - DO EXERCÍCIO SOCIAL	- 30 -
22. EXERCÍCIO SOCIAL	- 30 -
CAPÍTULO IX - DAS COTAS	- 30 -
23. CARACTERÍSTICAS GERAIS	- 30 -
24. EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO	- 31 -
CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS	- 33 -
25. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS	- 33 -
CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO	- 34 -
26. ENCARGOS	- 34 -
CAPÍTULO XII - DA PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS	- 36 -
27. DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES	- 36 -

**REGULAMENTO DO
BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

CAPÍTULO I - DO FUNDO

1. OBJETO

1.1. O BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (“Fundo”) é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, destinado à aplicação preponderante em CRI, abaixo definido, regido pelo presente “Regulamento” e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2. PRAZO DE DURAÇÃO

2.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

3. INVESTIDORES

3.1. O Fundo é destinado a investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM 409, abaixo definida, e para investidores não qualificados.

4. DEFINIÇÕES

4.1. Para os fins deste Regulamento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

I. “Ativos”:	Quando referidos conjuntamente, consistem nos ativos que serão objeto de investimento pelo Fundo, quais sejam: os CRI, as Cotas de FII, as LCI, as LH, as LCI Curtas, as LH Curtas e os Ativos de Liquidez, respeitando-se os Critérios de Concentração. Na ocorrência de algum evento de inadimplemento dos Ativos, eventuais bens móveis e imóveis entregues em garantia de tais Ativos poderão fazer parte do patrimônio líquido do Fundo, conforme previsto no item 13.4.1. deste Regulamento.
II. “Ativos de Liquidez”:	Visando o pagamento dos Encargos do Fundo, o Fundo poderá aplicar parcela de seu patrimônio líquido em ativos de liquidez, tais como: cotas de fundo de investimento de liquidez, em Certificados de Depósito Bancário (CDB) ou outros títulos de emissão ou coobrigação de instituições financeiras de primeira linha, em títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.
III. “Auditor Independente”:	Ernst & Young Auditores Independente S.A., com sede



	na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 300/133 - Botafogo inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.366.936/0002-06.
IV. “ <u>Benchmark</u> ”:	Superar a rentabilidade de títulos públicos indexados à inflação, com <i>duration</i> mais próxima ao prazo de duração do Fundo em pelo menos 1 % (um por cento) ao ano.
V. “ <u>BM&FBOVESPA</u> ”:	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
VI. “ <u>Cetip</u> ”:	CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.
VII. “ <u>Coordenador Líder</u> ”:	O Banco BTG Pactual S.A. será a instituição financeira que irá atuar na qualidade de coordenador líder das ofertas de Cotas do Fundo.
VIII. “ <u>Cotas</u> ”:	As cotas de emissão do Fundo.
IX. “ <u>Cotas de FII</u> ”:	Cotas de fundos de investimento imobiliário (i) que tenham como política de investimento atividades permitidas ao Fundo; e (ii) cuja emissão ou negociação das cotas tenha sido realizada no âmbito da Instrução CVM 400 ou da Instrução CVM 476.
X. “ <u>Cotistas</u> ”:	Os investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM 409, ou investidores não qualificados que vierem a adquirir as Cotas do Fundo.
XI. “ <u>CRI</u> ”:	Certificados de Recebíveis Imobiliários performados ou não performados, seniores ou subordinados, lastreados em créditos imobiliários diversos (originados a partir de imóveis comerciais, residenciais, industriais, shopping centers, etc), representados ou não por cédulas de crédito imobiliário, cuja emissão ou negociação tenha sido realizada no âmbito da Instrução CVM 400 ou da Instrução CVM 476.
XII. “ <u>Critério de Concentração por Ativo</u> ”:	O Fundo poderá investir até: (i) 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em (a) CRI, (b) LCI e (c) LH; (ii) 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio líquido em (a) LCI Curtas e (b) LH Curtas;



	<p>(iii) 40% (quarenta por cento) do seu patrimônio líquido em Cotas de FII; e</p> <p>(iv) 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido em Ativos de Liquidez, sendo certo que deverão ser respeitados os eventuais limites de concentração por ativo previstos na Instrução CVM 409.</p>
XIII. <u>“Critério de Concentração por Emissor”</u> :	<p>O Fundo poderá investir até:</p> <p>(i) 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido em (a) um mesmo patrimônio separado de companhias emissoras de CRI e (b) Cotas de FII de um mesmo fundo, inclusive aqueles administrados pela Instituição Administradora; e</p> <p>(ii) 20% (vinte por cento) do seu patrimônio líquido em LCI, LH, LCI Curtas, LH Curtas e nos Ativos de Liquidez que tenham sido emitidos pela mesma instituição financeira.</p>
XIV. <u>“Critérios de Concentração”</u> :	<p>O Critério de Concentração por Emissor e o Critério de Concentração por Ativos, quando referidos conjuntamente.</p>
XV. <u>“Critérios de Elegibilidade”</u> :	<p>Critérios a serem observados pelo Gestor, quando da aquisição dos Ativos. Tais critérios estão descritos no Anexo I deste Regulamento.</p>
XVI. <u>“Custodiante”</u> :	<p>Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Av. Faria Lima, nº 3729, 9º andar.</p>
XVII. <u>“CVM”</u> :	<p>Comissão de Valores Mobiliários.</p>
XVIII. <u>“Data de Cálculo”</u> :	<p>Qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das Cotas ao Cotista.</p>
XIX. <u>“Data de Emissão”</u> :	<p>Qualquer data em que o Fundo realize uma emissão de Cotas.</p>
XX. <u>“Data de Encerramento”</u> :	<p>Data em que ocorrer a última distribuição e amortização das Cotas, com a consequente liquidação do patrimônio do Fundo.</p>
XXI. <u>“Data de Registro”</u> :	<p>Data em que o Fundo obtiver o registro de funcionamento perante a CVM.</p>
I. <u>“Desenquadramento Passivo”</u>	<p>São as hipóteses na qual o descumprimento dos</p>

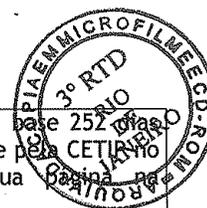


<u>Involuntário</u> ”:	limites por ativo e modalidade de ativo previstos no Regulamento, na Instrução CVM 409 e na Instrução CVM 472 ocorrer por desenquadramento decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade da Instituição Administradora e do Gestor, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido do Fundo ou nas condições gerais do mercado de capitais.
XXII. “ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional.
XXIII. “ <u>Encargos do Fundo</u> ”:	São os custos e despesas descritas no item 26.1. deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora, do patrimônio líquido do Fundo.
XXIV. “ <u>Escriturador de Cotas</u> ” ou “ <u>Banco Escriturador</u> ”:	Instituição financeira a ser contratada pelo Fundo, para prestar serviços de escrituração das Cotas de emissão do Fundo.
XXV. “ <u>Fundo</u> ”:	BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS.
XXVI. “ <u>Gestor</u> ”:	BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.631.542/0001-37, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.729 - 10º andar (parte), Jardim Paulista.
XXVII. “ <u>Instituição Administradora</u> ”:	BTG Pactual Serviços Financeiro SA DTVM, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501- 5º andar.
XXVIII. “ <u>Instrução CVM 400</u> ”:	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
XXIX. “ <u>Instrução CVM 409</u> ”:	Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
XXX. “ <u>Instrução CVM 472</u> ”:	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
XXXI. “ <u>Instrução CVM 476</u> ”:	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.
XXXII. “ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.



XXXIII. “ <u>Lei nº 8.668/1993</u> ”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, alterada.
XXXIV. “ <u>LCI</u> ”:	Letra de crédito imobiliário, cujos critérios de elegibilidade sejam compatíveis com o Benchmark do Fundo.
XXXV. “ <u>LCI Curta</u> ”:	Letra de crédito imobiliário, com prazo de até 3 (três) meses e rentabilidade superior a 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI, quando considerada a isenção de imposto de renda.
XXXVI. “ <u>LH</u> ”:	Letra hipotecária, cujos critérios de elegibilidade sejam compatíveis com o Benchmark do Fundo.
XXXVII. “ <u>LH Curta</u> ”:	Letra hipotecária, com prazo de até 3 (três) meses e rentabilidade superior a 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI, quando considerada a isenção de imposto de renda.
XXXVIII. “ <u>Período de Investimento</u> ”:	<p>Consiste no período de 4 (quatro) anos, contados a partir da Data de Registro, no qual os Ativos serão adquiridos, vendidos e, eventualmente, reinvestidos pelo Fundo.</p> <p>A partir do 5º (quinto) ano, contado a partir da Data de Registro, o Período de Investimento será automaticamente prorrogado por períodos adicionais de 2 (dois) anos, a menos que deliberado de forma diferente por Assembléia Geral de Cotistas, na forma prevista no item 21.5., subitem “ii” deste Regulamento.</p>
XXXIX. “ <u>Política de Investimentos</u> ”:	A política de investimento do Fundo encontra-se disciplinada na Cláusula 13 e subitens deste Regulamento.
XL. “ <u>Regulamento</u> ”:	O presente instrumento, que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo.
XLI. “ <u>Taxa de Administração</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.1 deste Regulamento.
XLII. “ <u>Taxa de Gestão</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.1.1. e 9.1.2. deste Regulamento.
XLIII. “ <u>Taxa DI</u> ”:	Taxa média diária dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, denominada “Taxa DI Over Extragruppo”

	expressa na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis calculada e divulgada diariamente pela CETIP no informativo diário disponível em sua página de internet (http://www.cetip.com.br).
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO

5. INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, GESTOR E COORDENADOR LÍDER

- 5.1. As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Instituição Administradora.
- 5.2. A Instituição Administradora contratou o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo, que inclui a seleção e análise dos Ativos, que por sua vez serão adquiridos pela Instituição Administradora.
- 5.3. As atividades de colocação das Cotas de emissão do Fundo serão exercidas pelo Coordenador Líder.

6. ADMINISTRAÇÃO, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

6.1. A Instituição Administradora tem amplos e gerais poderes para gerir e administrar o Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pelas deliberações tomadas em Assembléia Geral de Cotistas e demais disposições, legais ou regulamentares aplicáveis.

6.1.1. Não obstante o estabelecido na Cláusula 6.1. acima, a Instituição Administradora contratou o Gestor para prestar os serviços de seleção e análise dos Ativos, assim como os serviços de gestão da carteira do Fundo.

6.2. A Instituição Administradora deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa-fé, transparência e diligência em relação ao Fundo e aos Cotistas.

6.3. A Instituição Administradora será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/1993, a titular fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo desses bens e direitos na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e, se for o caso, conforme as determinações das Assembléias Gerais de Cotistas.

6.4. A Instituição Administrativa proverá o Fundo com os seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitada para tanto, ou mediante terceiros



contratados, nos termos da Cláusula 6.4.1, abaixo, devidamente habilitados para a prestação dos serviços listados a seguir:

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

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

III. escrituração de Cotas;

IV. custódia de ativos financeiros;

V. auditoria independente; e

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

6.4.1. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, a Instituição Administradora poderá, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados na Cláusula 6.4, acima, sendo certo que os serviços descritos nos itens “iii”, “iv”, “v” e “vi” serão prestados, respectivamente, pelo Escriturador de Cotas, Custodiante, Auditor Independente e Gestor.

6.5. Constituem obrigações e responsabilidades da Instituição Administradora do Fundo:

I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. se aplicável, providenciar, junto ao Cartório de Registro de Imóveis em que estiverem matriculados os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a averbação das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/1993, fazendo constar que os ativos imobiliários ali referidos:

- 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 ônus reais.



III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros dos Cotistas e de transferência de cotas;
- b) os livros de presença e atas das Assembléias 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 pareceres e relatórios do auditor independente e, se for o caso, dos demais profissionais ou sociedades contratados nos termos das Cláusulas 6.4 e 6.4.1, acima.

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 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;

VIII. no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III desta Cláusula até o término do procedimento;

IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no presente Regulamento;

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

XI. observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembléia Geral de Cotistas;

XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;

XIII. fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo:

- a) exemplar deste Regulamento;
- b) prospecto do lançamento de Cotas do Fundo, se for o caso; e



- c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

XIV. contratar e distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo.

6.5.1. Em decorrência da previsão do inciso IV da Cláusula 6.5, acima, na hipótese de ocorrer o disposto no item 13.4.1., fica estabelecido que o Gestor adota “Política de Exercício de Direito de Voto” em Assembléias, que disciplina os requisitos mínimos e os princípios que nortearão a atuação do Gestor, bem como os procedimentos a serem por este adotados para o fiel cumprimento de tal política, resguardando dessa forma, os interesses dos Cotistas. A “Política de Exercício de Direito de Voto” adotada pelo Gestor, foi registrada na Associação Nacional de Bancos de Investimento - ANBID e está divulgada no *website* do Gestor, no seguinte endereço: ([http://http://www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com)).

6.6. A Instituição Administradora será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação ou de determinação da Assembléia Geral de Cotistas.

6.6.1. A Instituição Administradora não será responsabilizada nos casos fortuitos e de força maior, assim entendidos como sendo as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

6.7. A Instituição Administradora, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas na Cláusula 6.6 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, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionadas com a defesa em tais processos.

6.7.1. A obrigação de ressarcimento imediato, prevista na Cláusula 6.7 acima, abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial, tributária e/ou de outra natureza, bem como multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

6.7.2. O disposto nas Cláusulas 6.7 e 6.7.1, acima, prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

6.7.3. A obrigação de ressarcimento imediato aqui prevista está condicionada à notificação do Fundo e dos representantes dos Cotistas, pela Instituição Administradora, para conhecimento de qualquer reclamação, para que tome as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através dos representantes de Cotistas ou de deliberação da Assembléia Geral de Cotistas, venha razoavelmente a requerer,



ficando a Instituição Administradora desde logo autorizada a constituir, *de preferência,* a provisão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

6.7.4. A obrigação de ressarcimento imediato, no caso de a Instituição Administradora pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembléia Geral de Cotistas.

7. VEDAÇÕES

7.1. É vedado à Instituição Administradora, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimos;
- IV. prestar fiança, aval, bem como realizar aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. aplicar no exterior 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. sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472, conforme alterada, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, ou entre o Fundo e o empreendedor, excetuando-se a realização das operações já permitidas nos termos do item 19.1.3. deste Regulamento;
- 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 execução de garantias vinculadas aos Ativos, de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.



7.1.1. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias, conforme autorizado pelo § 2º do artigo 35 da Instrução CVM 472.

7.2. É vedado, ainda, à Instituição Administradora:

I. receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e sociedades a eles ligadas; e

II. valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

8. RENÚNCIA À ADMINISTRAÇÃO E DESTITUIÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO GESTOR

8.1. A Instituição Administradora, por meio de carta com aviso de recebimento endereçada a cada Cotista, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, pode renunciar à administração do Fundo, desde que convoque, no mesmo ato, Assembléia Geral de Cotistas para decidir sobre sua substituição ou sobre a liquidação deste, nos termos da regulamentação em vigor.

8.1.1. Na hipótese da Cláusula 8.1, acima, a Instituição Administradora permanecerá 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 Assembléia Geral que eleger sua substituta e sucessora na titularidade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

8.2. Nos demais casos de substituição da Instituição Administradora, observar-se-ão as disposições dos artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

8.2.1. Nas hipóteses de substituição da Instituição Administradora e de liquidação do Fundo, aplicam-se, no que couber, as normas em vigor sobre responsabilidade civil ou criminal de administradores, diretores e gerentes de instituições financeiras, independentemente das que regem a responsabilidade civil da própria Instituição Administradora.

8.3. O Gestor será substituído em caso de renúncia de suas funções ou por destituição pela Assembléia Geral de Cotistas, de acordo com os quoruns previstos no item 21.5., subitem "i" deste Regulamento.

8.3.1. Nas hipóteses de renúncia do Gestor, a Instituição Administradora convocará Assembléia Geral de Cotistas, para que seja eleito o novo gestor do Fundo.

8.4 A Instituição Administradora e o Gestor, conforme o caso, permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador e/ou gestor do Fundo.



CAPÍTULO III - DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO GESTOR

9. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE GESTÃO

9.1. A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, o somatório das quantias descritas abaixo (“Taxa de Administração”):

I. 1,00% (um inteiro por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo; e

II. o valor calculado com base na tabela do Anexo II deste Regulamento, referente ao serviço de escrituração de Cotas, a ser prestado pelo Escriturador de Cotas.

9.1.1. Na Taxa de Administração, já está contemplada a Taxa de Gestão, devida ao Gestor, a qual nunca poderá exceder o limite da Taxa de Administração.

9.1.2. A Taxa de Gestão será paga pelo Fundo diretamente ao Gestor, mediante dedução da Taxa de Administração devida à Instituição Administradora.

9.1.3. As remunerações efetivas da Instituição Administradora e do Gestor serão calculadas em base mensal, de acordo com os percentuais referidos nas Cláusulas 9.1 e 9.1.1 acima, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, e serão pagas mensalmente no segundo Dia Útil do mês subsequente ao vencido, aos respectivos prestadores de serviço, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

9.1.4. Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pela Instituição Administradora, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM 472 e expressamente previstas na cláusula 26.1. para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração.

CAPÍTULO IV - DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

10. AUDITOR INDEPENDENTE

10.1. Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras e demais contas do Fundo, conforme previsto no Capítulo XIII, abaixo, serão prestados pelo Auditor Independente, que perceberá uma remuneração, nos termos de instrumento particular a ser celebrado com a Instituição Administradora.

11. GESTOR

11.1. O Gestor será responsável pelas atividades de análise e seleção dos Ativos que serão adquiridos pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento. Após a análise e seleção dos Ativos, o Gestor indicará à Instituição Administradora os Ativos selecionados, que por sua vez, serão por esta adquiridos. Adicionalmente, o Gestor será responsável pela gestão dos Ativos da carteira do Fundo, podendo vendê-los quando entender necessário, sempre respeitando os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração.



12. ESCRITURADOR DAS COTAS

12.1. As atividades de escrituração das Cotas de emissão do Fundo serão exercidas pelo Escriturador de Cotas.

CAPÍTULO V - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

13. POLÍTICA DE INVESTIMENTO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

13.1. É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, através da aplicação exclusiva dos recursos do Fundo na aquisição dos Ativos de acordo com os Critérios de Elegibilidade dos Ativos, com o Critério de Concentração por Ativo e com o Critério de Concentração por Emissor, melhor descritos abaixo, dentro do Período de Investimentos do Fundo.

13.1.1. A Instituição Administradora não deverá adquirir os Ativos cuja aquisição tenha sido recomendada pelo Gestor, caso entenda que os Ativos recomendados por este não atendem aos Critérios de Elegibilidade e/ou aos Critérios de Concentração ou violam a legislação aplicável, incluindo mas não se limitando a Instrução CVM 472 e a as disposições previstas neste Regulamento, respondendo apenas em caso de comprovada má-fé, culpa grave, violação de lei ou norma regulamentar ou não exercício da função com o cuidado que se espera de um administrador profissional ativo e probo.

13.1.2. Os Ativos serão adquiridos pelo Fundo durante o Período de Investimento.

13.1.3. A Política de Investimento descrita nas Cláusulas 13.1, 13.1.1. e 13.1.2. acima, incluindo o Anexo I a este Regulamento, não poderá ser alterada sem prévia anuência dos Cotistas, reunidos em Assembléia Geral, de acordo com os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Regulamento.

13.2. Desde que observados os termos e condições previstos nesta Cláusula 13, a Instituição Administradora e o Gestor poderão implementar a Política de Investimento do Fundo, aqui descrita, independentemente de prévia autorização dos Cotistas.

13.3. A carteira do Fundo será composta preferencialmente por CRI, mas também será admitido o investimento em Cotas de FII, LCI, LH, LCI Curtas, LH Curtas e Ativos de Liquidez, sendo que, conforme o previsto na Cláusula 13.1. e seguintes.

13.3.1. A aquisição de Ativos que atendam a Política de Investimento prevista neste Regulamento e cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pela Instituição Administradora, pelo Gestor ou por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472, assim como a aquisição de Ativos que atendam a Política de Investimento prevista neste Regulamento detidos pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer Cotistas, e/ou por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472, e/ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação, não constituirão hipóteses de conflito de interesse e encontram-se previamente aprovadas pelos Cotistas, conforme o previsto



no Artigo 34 da Instrução CVM 472, e o Fundo poderá investir a totalidade do patrimônio em tais Ativos.

13.4 O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos da carteira do Fundo, desde que sejam respeitados os Critérios de Elegibilidade, a Política de Investimento e os Critérios de Concentração previstos na legislação aplicável e neste Regulamento.

13.4.1. Ainda que não seja objeto principal do Fundo o investimento em imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos, tais ativos poderão, eventualmente, fazer parte da carteira de investimento do Fundo, especialmente, quando adquiridos em razão de: (a) execução de garantias dos Ativos e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

13.4.1.1. Por ocasião do disposto no item 13.4.1. acima, a carteira do Fundo poderá, eventualmente, vir a ser composta por imóveis, que por sua vez deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo de até 6 (seis) meses a contar da data da aquisição de tal imóvel pelo Fundo. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472 e deverá ser atualizado anualmente.

13.4.2. Na hipótese de o Fundo passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos, por ocasião dos eventos previstos nas letras “a” e “b” do item 13.4.1. acima, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos investidos pelo Fundo, a contabilização de tais ativos no patrimônio do Fundo poderá ensejar no Desenquadramento Passivo Involuntário do Fundo. Nestas hipóteses, a Instituição Administradora e o Gestor, conforme previsto no Artigo 89 da Instrução CVM 409, não estarão sujeitos às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos Critérios de Concentração e diversificação de carteira, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, desde que tal desenquadramento não ultrapasse o prazo máximo de 15 (quinze) dias consecutivos e não implique alteração do tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas do Fundo.

13.4.3. Não obstante o disposto no item 13.4.2., na hipótese de vir a não ser possível o reenquadramento do Fundo no prazo acima pelo fato de a execução de tal garantia no prazo de 15 (quinze) dias ser inviável jurídica e processualmente ou que a execução dentro de tal prazo venha a ser prejudicial aos Cotistas, a Instituição Administradora deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o referido prazo de 15 (quinze) dias, a ocorrência do Desenquadramento Passivo Involuntário, com as devidas justificativas, obrigando-se, ainda, a informar à CVM do reenquadramento do Fundo, no momento em que ocorrer.

13.5. Nas hipóteses de liquidação dos Ativos do Fundo, o saldo que não for compulsoriamente distribuído aos Cotistas será aplicado em LCI Curtas e LH Curtas selecionadas pelo Gestor, até que este encontre Ativos que atendam a Política de Investimento, os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração previstos neste Regulamento.

13.5.1. Caso o Gestor não encontre Ativos elegíveis de investimento pelo Fundo, o saldo de caixa referido no item 13.5. acima será distribuído aos Cotistas.



13.6. O Fundo terá o prazo de até 4 (quatro) anos, contados da Data de Registro, para enquadrar a sua carteira de acordo com os Critérios de Concentração estabelecidos neste Regulamento.

13.7. Conforme previsto na Cláusula 17.1, abaixo, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora e do Gestor, do Custodiante, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro ou de fundos garantidores.

14. VEDAÇÃO NA APLICAÇÃO DOS RECURSOS

14.1. É vedado ao Fundo contratar operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial.

15. AMORTIZAÇÃO DE COTAS

15.1. A partir do término do Período de Investimento as Cotas sofrerão, proporcionalmente, amortizações variáveis, conforme o retorno do fluxo de amortização dos investimentos realizados pelo Fundo.

15.1.1. Sem prejuízo do disposto no item 15.1. acima, conforme já previsto no item 13.5.1., O Fundo poderá amortizar, suas Cotas, total ou parcialmente, a critério do Gestor, sempre que verificar a existência de caixa excedente no Fundo a qualquer título, inclusive, mas não se limitando, quando da amortização total ou parcial dos Ativos do Fundo.

15.1.2. Os recursos desinvestidos na forma do item 15.1. ficarão aplicados nos Ativos de Liquidez, até que as amortizações das Cotas sejam realizadas, sendo certo que tais amortizações ocorrerão no prazo de até 10 (dez) dias do desinvestimento dos recursos.

15.1.2.1. A Instituição Administradora irá transferir ao Banco Escriturador, com 1 (um) Dia Útil de antecedência da efetiva data de pagamento, os recursos que serão pagos aos Cotistas na forma do item 15.1.2. acima, sendo certo que sobre referido período de 1 (um) Dia Útil não será devido aos Cotistas quaisquer juros ou remuneração, a qualquer título.

16. RISCOS

16.1. Não obstante a diligência da Instituição Administradora e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Instituição Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

16.2. Os Ativos que compõem a carteira do Fundo estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:



I. Liquidez Reduzida das Cotas: O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário 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.

II. Restrições ao Resgate de Cotas: O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, razão pela qual o resgate integral de suas Cotas é permitido apenas (i) ao término do prazo de duração do Fundo, ou (ii) em virtude de sua liquidação antecipada, que tem de ser aprovada pela Assembléia Geral de Cotistas nos termos do seu Regulamento. Dessa forma, não é admitido o resgate de Cotas pelos Cotistas, a qualquer momento. Caso os Cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas Cotas em mercado secundário, incorrendo os Cotistas, nessa hipótese, no risco de “Liquidez Reduzida das Cotas” descrito no item “I” acima.

III. Restrições à Alienação das Cotas pelos Cotistas: Conforme previsto no item 23.5.1. deste Regulamento, a Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 5 (cinco) Dias Úteis antes da data de realização de Assembléia Geral de Cotistas. Desta forma, o Cotista estará impedido de alienar suas Cotas neste prazo de suspensão e não há como assegurar que este encontrará novo comprador após o prazo de suspensão e/ou que o preço de alienação das Cotas permanecerá o mesmo.

IV. 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 de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Instituição Administradora e o Gestor, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

V. Riscos de Concentração da Carteira: O Fundo terá o prazo de 4 (quatro) anos contados a partir da Data de Registro para enquadrar a carteira de Ativos de acordo com os Critérios de Concentração previstos neste Regulamento. Desta forma, dentro deste período a diversificação dos ativos da carteira poderá ser baixa ou até mesmo inexistente.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor de tal Ativo, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

VI. Riscos Gerais: 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.



VII. Riscos do Prazo: Os CRI, Cotas de FII, LCI e LH objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos de Liquidez, as LCI Curtas e as LH Curtas que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Desta forma, mesmo nas hipóteses de os Ativos virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento antes dos eventos de amortização previstos na Cláusula 15.

VIII. Risco de Mercado: Sem prejuízo dos Riscos do Prazo citado acima, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios pra precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros (Comitê de Política Monetária - COPOM), que sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos que compõem a carteira, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos de acordo com os Critérios de Concentração previsto neste Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, a Instituição Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

IX. Risco de Crédito: Consiste no risco de inadimplemento dos emissores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como da 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.

X. Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI: O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à tal operação.

Vale ressaltar que em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de advogado, entre outros custos, que deverão ser suportados

pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia pororgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.



Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

XI. Risco Proveniente do Uso de Derivativos: A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

XII. Risco Tributário: A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de 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.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XIII. Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez. O Fundo poderá investir até 10% (dez por cento) do seu patrimônio nos Ativos de Liquidez e tais ativos, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.



Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

XIV. 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 Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas 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 Assembléia Adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança dos 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 pela Instituição Administradora 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 a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Instituição Administradora, o Gestor, o Escriturador, a Instituição 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. Conseqüentemente, conforme descrito neste Regulamento, 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.

XV. Risco do Investimento nos em ativos de curto prazo: O Fundo poderá investir até 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio líquido nas LCI Curtas e nas LH Curtas e até 10% (dez por cento) do seu patrimônio nos Ativos de Liquidez (sem prejuízo do previsto na Cláusula 15) e tais ativos, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, têm rentabilidade inferior ao Benchmark do Fundo. Desta forma, caso o Fundo passe a investir parcela significativa de seu patrimônio nas LCI Curtas, LH Curtas e nos Ativos de Liquidez, o valor das Cotas poderá ser negativamente afetado.

XVI. Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário: Sem prejuízo do estabelecido nos itens 13.4.2. e 13.4.3., na ocorrência de algum evento que enseje o Desenquadramento Passivo Involuntário, a CVM poderá determinar à Instituição Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembléia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderão afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade esperada pelos Cotistas quando da realização do



investimento no Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii", não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será realizada de forma favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

XVII. Risco de Amortização Antecipada das Cotas: As Cotas do Fundo estão sujeitas a eventos de amortização antecipada total ou parcial, conforme previsto na Cláusula 15 deste Regulamento.

Na ocorrência de amortização antecipada das Cotas, não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

XVIII. Risco de Conflito de Interesses: A Política de Investimento do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, Ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer dos Cotistas, por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472, ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir Ativos detidos pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer Cotistas, e/ou por outras pessoas a estes ligadas, por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472, e/ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Ocorre que o Gestor, instituição ligada à Instituição Administradora, é a instituição responsável pela seleção dos Ativos que serão adquiridos pelo Fundo e que tal situação pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

XIX. Risco Relativo à Concentração e Pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, 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.

XX. Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos prospectos de oferta das Cotas: Os prospectos contém e/ou conterão, em suas datas, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Embora as informações dos prospectos de oferta das Cotas tenham ou venham a ser obtidas (conforme o caso) de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências lá indicadas.



XXI. O Fundo pode vir a precisar de capital adicional no futuro, através da emissão de novas Cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do Cotista: O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos constantes do Regulamento, terão as suas participações no Fundo diluídas.

XXII. Risco de Inexistência de Quorum nas Deliberações a Serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quorum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quorum na instalação e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

XXIII. Risco Jurídico: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de *stress* poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

XXIV. Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos: A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, mudanças impostas a esses Ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a Instituição Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

17. INEXISTÊNCIA DE GARANTIA NAS APLICAÇÕES PELOS COTISTAS

17.1. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor, do Custodiante, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro ou de fundos garantidores.



CAPÍTULO VI - DOS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE E LIMITES DE CONCENTRAÇÃO

18. CRITÉRIOS DE CONCENTRAÇÃO

18.1. Os Ativos deverão ser selecionados e analisados pelo Gestor e adquiridos pela Instituição Administradora, de acordo com os Critérios de Elegibilidade previstos no Anexo I deste Regulamento, respeitando-se, sempre, os Critérios de Concentração e a Política de Investimento do Fundo.

18.1.1. A Instituição Administradora realizará o acompanhamento dos Ativos selecionados pelo Gestor, realizando um acompanhamento posterior à aquisição, dos Critérios de Elegibilidade, assim como dos Critérios de Concentração.

18.2. Os Critérios de Concentração que devem ser respeitados pelo Fundo são àqueles definidos na Cláusula 4 e que consistem no seguinte:

Critério de Concentração por Ativo: o Fundo poderá investir até:

- (i) 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em (a) CRI, (b) LCI e (c) LH;
- (ii) 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio líquido em (a) LCI Curtas e (b) LH Curtas;
- (iii) 40% (quarenta por cento) do seu patrimônio líquido em Cotas de FII, sendo que o investimento em Cotas de FII administrados por instituições financeiras diferentes da Instituição Administradora está limitado a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e
- (iv) 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido em Ativos de Liquidez, sendo certo que deverão ser respeitados os eventuais limites de concentração por ativo previstos na Instrução CVM 409. O limite previsto neste subitem “iv” não é aplicável na hipótese de investimento nos Ativos de Liquidez previsto na Cláusula 15.1.2. deste Regulamento

Critério de Concentração por Emissor: o Fundo poderá investir até:

- (i) 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido em (a) um mesmo patrimônio separado de companhias emissoras de CRI e (b) Cotas de FII de um mesmo fundo; e
- (ii) 20% (vinte por cento) do seu patrimônio líquido em LCI, LH, LCI Curtas, LH Curtas e nos Ativos de Liquidez que tenham sido emitidos pela mesma instituição financeira.

18.3. Sem prejuízo dos Critérios de Concentração e dos Critérios de Elegibilidade previstos neste Regulamento, a Instituição Administradora e o Gestor deverão respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 409, nos termos do § 5º do artigo 45 da Instrução CVM 472.



CAPÍTULO VII - DA ASSEMBLÉIA GERAL

19. COMPETÊNCIA

19.1. Será de competência privativa da Assembléia Geral de Cotistas:

- I. examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;
- II. alterar o Regulamento do Fundo;
- III. destituir a Instituição Administradora e/ou o Gestor;
- IV. eleger os substitutos da Instituição Administradora e/ou do Gestor;
- V. autorizar a emissão de novas Cotas;
- VI. apreciar os Laudos de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, caso venha a ser permitida a integralização de Cotas em bens e direitos;
- VII. determinar à Instituição Administradora a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do Fundo;
- VIII. deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, dissolução e liquidação do Fundo;
- IX. eleger e destituir os representantes dos Cotistas, caso aplicável;
- X. aumentar as despesas e Encargos do Fundo;
- XI. deliberar sobre as situações de conflitos de interesses, observando o disposto na Cláusula 19.1.3. abaixo;
- XII. alterar a política de investimento do Fundo; e
- XIII. suspender a prorrogação do Período de Investimento do Fundo por período adicional de 2 anos.

19.1.1. A Assembléia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I da Cláusula 19.1 acima, deverá ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

19.1.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembléia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias a necessária comunicação aos Cotistas.

19.1.3. Para os fins deste Regulamento, consideram-se situações de conflito de interesses àquelas listadas no artigo 34 da Instrução CVM 472, exceto pela: (i)



contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo conglomerado financeiro da Instituição Administradora ou do Gestor para atuar como coordenadora da distribuição de Cotas do Fundo, desde que a comissão para distribuição de tais Cotas seja cobrada de acordo com a prática de mercado; (ii) aquisição de Ativos que atendam a Política de Investimento prevista neste Regulamento e cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer dos Cotistas, por outras pessoas a estes ligadas, por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472, ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação; e (iii) aquisição de Ativos que atendam a Política de Investimento prevista neste Regulamento detidos pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer Cotistas, e/ou por outras pessoas a estes ligadas, por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472, e/ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação.

19.2. A Assembléia Geral pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

19.3. Somente pode exercer as funções de representante de Cotista pessoa física ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos: (i) ser Cotista ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses dos Cotistas; (ii) não exercer cargo ou função na Instituição Administradora, em seu controlador, em sociedades por ela direta ou indiretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

19.4. 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 Assembléia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

20. CONVOCAÇÃO

20.1. A convocação da Assembléia Geral de Cotistas do Fundo far-se-á por meio de carta com aviso de recebimento endereçada a cada Cotista, ou por correio eletrônico, dos quais constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada a Assembléia e, ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

20.1.1. A convocação da Assembléia Geral deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, contado o prazo da data do envio de carta com aviso de recebimento ou do correio eletrônico aos Cotistas e divulgada na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores.

20.1.2. A Assembléia Geral também pode ser convocada por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.



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

20.2. Salvo motivo de força maior ou caso fortuito, a Assembléia Geral realizar-se-á no local onde a Instituição Administradora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as cartas ou os correios eletrônicos endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da Assembléia, que, em nenhum caso, poderá ser fora da praça da sede da Instituição Administradora.

21. PROCESSO E DELIBERAÇÃO

21.1. A Assembléia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, exceto nos casos de deliberação sobre os incisos ii, iii, vi, viii, xi e xiii do item 19.1. deste Regulamento, que dependerão de um quorum de instalação de, no mínimo, mais da metade dos Cotistas do Fundo.

21.1.1. Os quórums de instalação previsto no item 21.1. acima, não serão aplicáveis, caso o processo de deliberação venha a ser realizado por consulta formal, na forma do item 21.3. abaixo.

21.2. As deliberações da Assembléia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

21.3. As deliberações da Assembléia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

21.4. As deliberações das Assembleias Gerais 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 quorum qualificado previstas na Cláusula 21.5, abaixo.

21.5. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem:

(i) a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos subitens ii, iii, vi, viii e xi do item 19.1, acima; e

(ii) a maioria absoluta das Cotas emitidas, em primeira convocação, ou a maioria dos presentes, em segunda convocação, a aprovação da matéria prevista no subitem xiii do item 19.1. acima, observado que esta deliberação poderá ser tomada por meio de consulta formaliza, independentemente de convocação, na forma do item 21.3 acima, necessitando, nesta hipótese, da aprovação por Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas.

21.6. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou cuja consulta formal tenha sido realizada na forma prevista neste Regulamento, obrigarão a todos os Cotistas, presentes ou não na Assembleia Geral de Cotistas que deliberou sobre o assunto ou que tenham votado ou não via consulta forma, conforme o caso.



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

21.7.1. Não podem votar nas Assembléias Gerais de Cotistas:

I - a Instituição Administradora ou o Gestor;

II - os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora ou do Gestor;

III - empresas ligadas à Instituição Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e

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

21.7.2. Não se aplica a vedação prevista no item 21.7.1. acima quando:

I - os únicos cotistas do fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do item 21.7.1. acima; ou

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

21.8. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento e na legislação e normativos vigentes.

21.9. O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência 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.

21.9.1. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I da Cláusula 21.9, acima.

21.9.2. A Instituição Administradora do Fundo que receber a solicitação de que trata a Cláusula 21.9.1, acima, pode:

I. entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou



II. 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.

21.9.3. O Cotista que utilizar a faculdade prevista acima deverá informar a Instituição Administradora do Fundo do teor de sua proposta.

21.9.4. A Instituição Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata a Cláusula 21.9.1, acima, os custos de emissão de referida lista, nos termos da Cláusula 21.9.2, inciso I, acima, caso existam.

21.9.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos da Cláusula 21.9.2, inciso II, acima, serão arcados pela Instituição Administradora do Fundo.

CAPÍTULO VIII - DO EXERCÍCIO SOCIAL

22. EXERCÍCIO SOCIAL

22.1. O exercício social do Fundo se inicia em 01 de janeiro e termina em 31 de dezembro de cada ano.

CAPÍTULO IX - DAS COTAS

23. CARACTERÍSTICAS GERAIS

23.1. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, terão a forma escritural e serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares perante o Escriturador de Cotas.

23.2. Os Cotistas:

I. serão investidores qualificados, na forma da Instrução CVM 409, ou serão investidores não qualificados; e

II. não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da Instituição Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

23.3. Não é permitido o resgate de Cotas, exceto nos casos previstos neste Regulamento.

23.4. A oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo será previamente registrada na CVM e será realizada pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços, nos termos do disposto na Instrução CVM 400 e no artigo 10 da Instrução CVM 472.

23.5. Todas as Cotas terão direito de voto, atribuindo iguais direitos e obrigações aos seus titulares.

23.5.1. A Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 5 (cinco) Dias Úteis antes da data de



realização de Assembléia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembléia Geral de Cotistas, sendo que o prazo de suspensão de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembléia Geral de Cotistas.

23.6. As Cotas do Fundo terão seu valor unitário calculado mensalmente para efeito de divulgação na Data de Cálculo aos Cotistas e determinação de seu valor de amortização.

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

23.8. Os rendimentos das Cotas serão distribuídos mensalmente, desde que haja resultado positivo em caixa.

24. EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

24.1. O montante total da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo será de até R\$ 10.000,00 (dez mil reais), divididos em 10 (dez) Cotas, no valor inicial de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma ("1ª Emissão").

24.2. O montante total da 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo será de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), sendo certo que cada Cotista deverá adquirir, no mínimo, R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) em Cotas ("2ª Emissão").

24.2.1. O valor das Cotas a serem emitidas no âmbito da 2ª Emissão será fixado, tendo-se em vista o valor patrimonial das Cotas emitidas no âmbito da 1ª Emissão, que é representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas até então emitidas.

24.2.2. Será admitida, no entanto, a subscrição parcial das Cotas objeto da 2ª Emissão do Fundo, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da Instrução CVM 400 ("Volume Mínimo da 2ª Emissão").

24.2.3. As Cotas objeto da 2ª Emissão deverão ser subscritas em até 6 (seis) meses a contar da publicação do anúncio de início de distribuição.

24.2.4. Caso o Volume Mínimo da 2ª Emissão não seja atingido até o término do período de distribuição descrito no item 24.2.3. acima, a Instituição Administradora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar prorrogação do prazo de distribuição à CVM, sendo certo que tal solicitação de prorrogação será realizada em conjunto com o Coordenador Líder.

24.3. A emissão, subscrição e integralização das Cotas atenderão às seguintes condições:

I. as Cotas terão valor unitário idêntico na data de emissão;

II. as Cotas deverão ser subscritas em até 6 (seis) meses a contar da publicação do anúncio de início de distribuição, podendo este prazo ser prorrogado por decisão da CVM;



III. a integralização das Cotas será realizada à vista, no ato da subscrição, conforme disposto no boletim de subscrição.

24.3.1. As Cotas serão sempre integralizadas em moeda corrente nacional, através de Transferência Eletrônica Disponível - TED ou em bens e direitos, caso venha a ser permitido nos termos deste Regulamento e poderão ser liquidadas via Cetip.

24.3.2. O valor das Cotas a ser utilizado para fins de subscrição e integralização pelos Cotistas será aquele em vigor na data da subscrição.

24.3.3. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

24.3.4. As Cotas, depois de integralizadas, serão negociadas secundariamente no mercado de bolsa e/ou no mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA e/ou no mercado de balcão organizado administrado pela Cetip.

24.3.4.1. É vedado aos Cotistas negociarem as Cotas do Fundo fora do mercado de bolsa e/ou do mercado de balcão organizado no(s) qual(is) as Cotas do Fundo estejam admitidas para negociação.

24.4. No ato da subscrição das Cotas, o subscritor assinará boletim de subscrição, que será autenticado mediante assinatura da Instituição Administradora, bem como aderirá aos termos deste Regulamento, mediante assinatura de termo de adesão a ser disponibilizado pela Instituição Administradora. Do boletim de subscrição constarão as seguintes informações:

- I. Nome e qualificação do subscritor;
- II. Número e classe de Cotas subscritas;
- III. Preço e condições para sua integralização; e
- IV. Número do boletim de subscrição.

24.5. Por proposta da Instituição Administradora, o Fundo poderá, encerrados os processos de emissões previstos nos itens 24.1. e 24.2. e respectivos subitens, realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembléia Geral de Cotistas, para aquisição de novos Ativos, de acordo com a sua Política de Investimento, observado que:

I. o valor de cada nova Cota deverá ser fixado, tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;

II. ao(s) Cotista(s) em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuir(em), por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas Cotas pela CVM;

III. em caso de ocorrer uma nova emissão, o(s) Cotista(s) não poderá(ão) ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros; e



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

24.5.1. Conforme descrito no inciso I da Cláusula 24.5, acima, o valor patrimonial das Cotas do Fundo será apurado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, devendo ainda ser observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

24.5.2. A Assembléia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM 400.

24.5.3. Caso a Assembléia Geral de Cotistas autorize oferta com subscrição parcial e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Instituição Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

24.6. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, brasileiro ou estrangeiro.

24.6.1. Não obstante o disposto na Cláusula 24.6, acima, nos termos da Lei nº 9.779/1999, conforme alterada, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligada, é de 25% (vinte e cinco por cento).

CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

25. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

25.1. A Assembléia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe a Cláusula 19.1.1, acima, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembléia Geral Ordinária somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

25.1.1. Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento dos valores das receitas dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, excluídos os custos relacionados, as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

25.1.1.1. Entende-se por “receita dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo”, o ingresso bruto de benefícios econômicos durante o prazo de duração



do Fundo proveniente das atividades ordinárias do Fundo e que resultem em aumento do seu patrimônio líquido, exceto eventuais aumentos do patrimônio líquido do Fundo por ocasião da subscrição e integralização de novas cotas pelos Cotistas.

25.1.2. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a serem pagos na forma deste Regulamento, respeitado o disposto na Cláusula 25.1.1, acima.

25.1.3. Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo e desde que o Fundo possua caixa, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembléia Geral Ordinária de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembléia Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Instituição Administradora.

25.1.3.1. A Instituição Administradora irá transferir ao Banco Escriturador, com 1 (um) Dia Útil de antecedência da efetiva data de pagamento, os recursos que serão pagos aos Cotistas na forma do item 25.1.3. acima, sendo certo que sobre referido período de 1 (um) Dia Útil não será devido aos Cotistas quaisquer juros ou remuneração, a qualquer título.

25.1.4. Farão jus aos rendimentos de que trata a Cláusula 25.1.3, acima, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador de Cotas.

CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO

26. ENCARGOS

26.1. Constituem Encargos do Fundo:

- I. Taxa de Administração;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas, previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- IV. gastos da distribuição pública de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;



VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;

VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo; e empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis;

IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Instituição Administradora no exercício de suas funções;

X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembléia Geral;

XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;

XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso; e

XV. outros encargos previstos em lei.

26.1.1. Quaisquer despesas não previstas nesta Cláusula 26 como Encargos do Fundo devem correr por conta da Instituição Administradora.

26.1.2. A Instituição Administradora poderá 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 fixada neste Regulamento.

26.1.3. As despesas decorrentes de serviços de consultoria relativamente à análise e seleção dos Ativos para integrarem a carteira do Fundo, bem como quaisquer outras não previstas como Encargos do Fundo, devem correr por conta da Instituição Administradora.

CAPÍTULO XII - DA PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS



27. DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

27.1. A Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

- a) o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade auferida no período; e
- b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II. até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra a Instituição Administradora, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

III. até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, o balancete semestral e o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º do artigo 39 da Instrução CVM 472, o qual deverá conter, no mínimo:

- 1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- 2) programa de investimentos para o semestre seguinte;
- 3) informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:
 - i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
 - ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;
 - iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório;
- 4) relação das obrigações contraídas no período;
- 5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres-calendário;
- 6) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e



7) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

IV. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no inciso IV e no § 2º do artigo 39 da Instrução CVM 472 e o parecer do Auditor Independente;

V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a Ata da Assembléia Geral Ordinária;

VI. enviar a cada Cotista, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembléia Geral;

VII. enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

VIII. enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e

IX. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo.

27.1.1. A publicação de informações referidas no caput da Cláusula 27.1, acima, deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

27.1.2. As informações referidas nos incisos VI, VII e VIII da Cláusula 27.1, acima, serão enviadas pela Instituição Administradora aos Cotistas, via correio eletrônico.

27.1.3. A Instituição Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

27.1.4. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora, a saber: Av. Faria Lima, nº 3729, 9º andar e <http://www.btgactual.com/home/pt/produtos.aspx>.

27.2. A Instituição Administradora deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos na Cláusula 27.1.4, acima, (ii) enviar ao mercado de balcão organizado onde as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação e (iii) enviar à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:



- I. edital de convocação e outros documentos relativos a Assembléias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a Ata da Assembléia Geral;
- III. prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400; e
- IV. fatos relevantes.

CAPÍTULO XIII - DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

28. DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

28.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-ão após o término do Período de Investimento, conforme os Ativos do Fundo venham a ser liquidados, na forma prevista na Cláusula 15.

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

28.1.2. O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas.

28.2. 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 das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

28.2.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuadas 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.

28.3. Após a partilha de que trata a Cláusula 28.1.1, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Instituição Administradora ou desses prestadores de serviço.

28.3.1. 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.

28.3.2. 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 prevista na Cláusula 28.1.1, acima, até que a substituição processual nos

respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.



28.4. A Instituição Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituída ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

28.5. Após a partilha do ativo, 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 Assembléia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- II. a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o caput desta Cláusula, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- III. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

CAPÍTULO XIV - DA ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

29. ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

29.1. A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- I. distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- II. apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

29.1.1. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no inciso I da Cláusula 29.1, acima, sendo uma obrigação da Instituição Administradora fazer cumprir essa disposição.

29.2. De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033/2004, não haverá 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, observando-se, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- I. o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;



II. o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

III. as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

29.2.1 Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos I e II da Cláusula 29.2, acima; já quanto ao inciso III da mesma Cláusula, a Instituição Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária no mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA e/ou na Cetip.

29.3. Tratando-se de investidor estrangeiro não residente em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20%, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda (Lei nº 8.981/95, artigo 81, §1º; Instrução Normativa SRF nº 25/01, artigo 40, caput; Instrução Normativa SRF nº 208/02, artigo 30).

29.3.1. No que concerne aos rendimentos distribuídos pelo Fundo e o ganho de capital da alienação das Cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos pelos investidores mencionados na Cláusula 29.3. acima, estes estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa SRF nº 25/01 e Instrução Normativa SRF nº 208/02.

29.3.2. A isenção mencionada na Cláusula 29.3. acima não se aplica aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981/95, artigo 65, §4º; Instrução Normativa SRF nº 25/01, artigo 18, inciso I.

29.3.3. O tratamento diferenciado mencionado na Cláusula 29.3. acima, não se aplica, além da exceção mencionada na cláusula anterior, aos casos de investidor estrangeiro residente em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20%, os quais estarão sujeitos as mesmas regras de tributação aplicadas aos investidores residentes no Brasil.

29.4. A partir de 20 de outubro de 2009, a liquidação de operações referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiro e de capitais, estará sujeita à alíquota do Imposto sobre Operações Financeiras (IOF/Câmbio) equivalente a 2%.

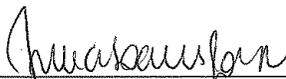
29.4.1. A liquidação de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro, continuam sujeitas a alíquota zero.

CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

30. SOLUÇÃO DE CONFLITOS

30.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Regulamento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Rio de Janeiro, 04 de outubro de 2010.



BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIRO S.A. DTVM
Instituição Administradora

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
29 OUT 2010
- 4 OUT 10 973505
ASSINADA EM CARTA EM PORTUGUEZ
NO RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ.

ANEXO I

- 4 OUT 973505

Critérios de Elegibilidade

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

Sem prejuízo do cumprimento da Política de Investimento e do atendimento dos Critérios de Concentração previstos no Regulamento e na legislação aplicável, os Ativos a serem adquiridos pelo Fundo deverão atender, no mínimo, aos Critérios de Elegibilidade por tipo de ativo elencados abaixo.

1. Critérios de elegibilidade para o investimento em CRI que tenham como devedor ou coobrigado, pessoa jurídica que possua classificação de risco equivalente a AAA:

I. Prazo máximo de até 15 (quinze) anos contado da data de aquisição ou prazo superior a 15 (quinze) anos, nas hipóteses em que o CRI conte com uma opção de venda ou compromisso de recompra no prazo de até 15 (quinze) anos contado da data de aquisição

2. Critérios de elegibilidade para o investimento em CRI que não tenham como devedor ou coobrigado, pessoa jurídica que possua classificação de risco equivalente a AAA:

I. O valor do saldo devedor do CRI em relação ao valor de avaliação do imóvel (*Loan To Value* - "LTV") deve ser de no máximo 75% (setenta e cinco por cento) para imóveis comerciais e de 80% (oitenta por cento) para imóveis residenciais;

II. Prazo máximo de até 15 (quinze) anos contado da data de aquisição ou prazo superior a 15 (quinze) anos, nas hipóteses em que o CRI conte com uma opção de venda ou compromisso de recompra no prazo de até 15 (quinze) anos contado da data de aquisição; e

III. *Rating* mínimo do CRI equivalente a A- para pelo menos 90% (noventa por cento) da carteira de CRI e BBB para até 10% (dez por cento) da carteira de CRI.

3. Critérios de elegibilidade para o investimento em LCI e LH:

I. *Rating* mínimo do emissor equivalente a A-; e

II. Prazo máximo de 1 (um) ano a contar da data da aquisição.

4. Critérios de elegibilidade para o investimento em Cotas de FII:

I. O Fundo poderá investir em outros fundos imobiliários, desde de que estes tenham perfis de risco, Política de Investimento, Critérios de Concentração e Critérios de Elegibilidade compatíveis com os do Fundo; e

II. Realização de *due diligence* com resultado satisfatório ao Gestor.

As classificações de rating acima mencionadas referem-se a escala nacional de agências internacionais (Standard and Poor's, Moody's e Fitch Ratings).

ANEXO II

- 4 OUT 97 3505

Remuneração pelos serviços de escrituração de Cotas
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
RUA DE JANEIRO - CAPITAL - RJ.

A Instituição Administradora receberá os montantes descritos na tabela abaixo, pela prestação direta ou indireta, dos serviços de escrituração de Cotas do Fundo.

ATIVIDADE	VALORES EM REAIS (R\$)
Taxa de Implantação	Isento
Custos Fixos	
Mensal	1.234,6724
Mensal por Cotista	1,4575
Eventos e Movimentações	
Pagamento de Rendimentos	
- Correntistas do Escriturador de Cotas	0,7202
- Correntistas de outros Bancos	2,8121
Transferência / implantação / alteração cadastral / movimentação da conta.	1,4353
Subscrição	
- Cálculo	Isento
- Boletim emitido	0,7289
- Boletim efetivado	6,4445
Emissão de avisos / extratos / informes	0,6772
Envio de correspondência	Taxa do Correio

Os custos dos serviços serão reajustados anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor da FIPE (IPC - FIPE) do período anterior, ou na sua falta, pela variação do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), ou, na falta de ambos, do IGP-DI (Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna), publicados pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

ANEXO III

-
- Declaração do Coordenador Líder

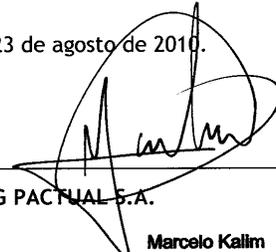
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 56, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira, com filial na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Faria Lima, nº 3729, 9º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26, neste ato representado na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador líder da oferta pública de distribuição de até 1.000.000 (um milhão) de Cotas (“Cotas”) do **BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS** inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 11.721.034/0001-91 (“Fundo”), vem, no âmbito do pedido de registro da segunda oferta pública de distribuição de cotas (“Cotas”) de emissão do Fundo (“Oferta”), conforme exigido pelo Artigo 56, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, **declarar que** tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, que integram o “*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas de Emissão do BTG Pactual Fundo de Investimento Imobiliário -- FII Recebíveis Imobiliários*” (“**Prospecto Definitivo**”) são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Fundo declara, adicionalmente, que o Prospecto Definitivo contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, de suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto Definitivo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Rio de Janeiro, 23 de agosto de 2010.

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Guilherme da Costa Paes
Diretor Executivo

Marcelo Kalim
Diretor Executivo



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

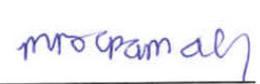
-
- Declaração da Instituição Administradora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 56, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS SA DTVM, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501- 5º andar, neste ato representado nos termos de seu Contrato Social, na qualidade de administrador do BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 11.721.034/0001-91 (“Fundo”), vem, no âmbito do pedido de registro da segunda oferta pública de distribuição de cotas (“Cotas”) de emissão do Fundo (“Oferta”), conforme exigido pelo Artigo 56, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que (i) o “*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas de Emissão do BTG Pactual Fundo de Investimento Imobiliário -- FII Recebíveis Imobiliários*” (“**Prospecto Definitivo**”) tem, na sua data de publicação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, de suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto Definitivo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto Definitivo, 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.

Rio de Janeiro, 23 de agosto de 2010.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS SA DTVM

Marcelo Kallim
Diretor Executivo

MARIANA BOTELHO RAMALHO CARDOSO
DIRETORA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

-
- Modelo do Boletim de Subscrição

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ/MF nº 11.721.034/0001-91

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS

ISIN n.º BRBTGICTF006

Nº [--]

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Oferta pública primária de cotas da 2ª emissão, série única, do BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (respectivamente, “Cotas” e “Fundo”), perfazendo o montante valor de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) (“Oferta”), conforme aprovada pelo item 24.2. do regulamento do Fundo datado de 19 de março de 2010 e alterado em 29 de março de 2010, 26 de maio de 2010, 21 de junho de 2010, 22 de junho de 2010, 12 de agosto de 2010, 21 de setembro de 2010 e 04 de outubro de 2010, e registrado em 19 de março de 2010, 29 de março de 2010, 26 de maio de 2010, 21 de junho de 2010, 23 de junho de 2010, 12 de agosto de 2010, 21 de setembro de 2010 e 04 de outubro de 2010, sob os nº 951839, 952952, 959224, 961838, 962027, 967467, 971849 e 973505, respectivamente, perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro - RJ (“Regulamento”).

A Oferta será realizada após a concessão do registro automático de distribuição, conforme previsto no Artigo 10º da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 30 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”) e de acordo com a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), nos termos do “Contrato de Prestação de Serviços de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do BTG Pactual Fundo de Investimento Imobiliário - FII Recebíveis Imobiliários”, celebrado entre o Banco BTG Pactual S.A. (“Coordenador Líder”) e o Fundo, em 25 de junho de 2010.

Exceto quando especificamente definidos neste boletim de subscrição de Cotas (“Boletim de Subscrição”), os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo da Oferta.

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

NOME / RAZÃO SOCIAL				CPF / CNPJ	
ESTADO CIVIL	DATA NASC.	PROFISSÃO	NACIONALIDADE	DOC. IDENTIDADE	ÓRGÃO EMISSOR
-	-	-	-	-	-
ENDEREÇO				Nº	COMPLEMENTO
BAIRRO	CEP	CIDADE	ESTADO	PAÍS	TELEFONE / FAX
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL				CPF	
DOCUMENTO DE IDENTIDADE		ÓRGÃO EMISSOR		TELEFONE / FAX	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL				CPF	
DOCUMENTO DE IDENTIDADE		ÓRGÃO EMISSOR		TELEFONE / FAX	
BANCO INDICADO PARA CRÉDITO DE RENDIMENTOS			Nº DO BANCO	Nº DA AGÊNCIA	Nº DA CONTA

COTAS SUBSCRITAS AO PREÇO UNITÁRIO DE R\$ [•]

QUANTIDADE	VALOR
[•]	R\$ [•]
TOTAL	R\$ [•]

INSTRUÇÕES PARA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

1. A DISTRIBUIÇÃO DE COTAS TERÁ O PRAZO MÁXIMO DE 6 (SEIS) MESES CONTADO DA DATA DA PUBLICAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA DAS COTAS DO FUNDO.
2. A OFERTA DE COTAS DO FUNDO SE DARÁ ATRAVÉS DO **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, INSCRITA NO CNPJ/MF SOB O Nº 30.306.294/0001.45, COM SEDE NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, NA PRAIA DO BOTAFOGO, Nº 501, 5º E 6º ANDARES (“COORDENADOR LÍDER”).
3. A 2ª EMISSÃO SERÁ EFETUADA EM UMA ÚNICA SÉRIE, SENDO EMITIDAS ATÉ 1.000.000 (UM MILHÃO) DE COTAS NOMINATIVAS E ESCRITURAS DO FUNDO, TOTALIZANDO O MONTANTE TOTAL DA OFERTA DE ATÉ R\$ 1.000.000.000,00 (UM BILHÃO DE REAIS). SERÁ ADMITIDA, NA OFERTA, A SUBSCRIÇÃO PARCIAL DE COTAS, DESDE QUE SEJA ATINGIDO O MONTANTE MÍNIMO DE R\$ 10.000.000,00 (DEZ MILHÕES DE REAIS), CANCELANDO-SE O SALDO NÃO COLOCADO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 400.
4. TODAS AS COTAS SERÃO NOMINATIVAS E ESCRITURAS, DE ACORDO COM O ARTIGO 6º DA INSTRUÇÃO CVM 472 E SERÃO INTEGRALIZADAS EM MOEDA CORRENTE NACIONAL, CONFORME O DISPOSTO NO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO
5. AS COTAS SERÃO INTEGRALIZADAS EM MOEDA CORRENTE NACIONAL, ATRAVÉS DE TRANSFERÊNCIA ELETRÔNICA DISPONÍVEL OU OUTRO MECANISMO DE TRANSFERÊNCIA EQUIVALENTE IMEDIATAMENTE DISPONÍVEL. O VALOR DAS COTAS A SER UTILIZADO PARA FINS DE SUBSCRIÇÃO PELOS COTISTAS SERÁ AQUELE EM VIGOR NA DATA DA SUBSCRIÇÃO.
6. NÃO SERÁ COBRADA TAXA DE INGRESSO DOS SUBSCRITORES DAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO FUNDO.
7. AS COTAS SERÃO NEGOCIADAS NO MERCADO DE BOLSA ADMINISTRADO PELA **BM&FBOVESPA S.A.** - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS, OBSERVADO O DISPOSTO NO REGULAMENTO.
8. NÃO HAVERÁ RESGATE DE COTAS.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

1. COORDENADOR LIDER DA OFERTA:
NOME: BANCO BTG PACTUAL S.A.
CNPJ/MF: 30.306.294/0001.45
ENDEREÇO: PRAIA DO BOTAFOGO, Nº 501, 5º E 6º ANDARES, RIO DE JANEIRO - RJ
2. ADMINISTRADOR DO FUNDO:
NOME: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIRO SA DTVM.
CNPJ/MF: 59.281.253/0001-23
ENDEREÇO: PRAIA DE BOTAFOGO, 501- 5º ANDAR, RIO DE JANEIRO-RJ.
3. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA ESCRITURADORA DAS COTAS DO FUNDO:
NOME: ITAÚ UNIBANCO S.A
CNPJ/MF: 60.701.190/0001-04
ENDEREÇO: AV. ENGENHEIRO ARMANDO DE ARRUDA PEREIRA, Nº 707, 7º ANDAR,
LADO AZUL, JABAQUARA, SÃO PAULO - SP

DECLARAÇÃO DO SUBSCRITOR

O SUBSCRITOR, NESTE ATO, DECLARA PARA OS DEVIDOS FINS QUE CONHECE, ESTÁ DE ACORDO E POR ISSO ADERE A TODAS AS DISPOSIÇÕES CONSTANTES DESTA BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E DO REGULAMENTO, EM CARÁTER IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL, NA DATA DE [COMPLETAR], REFERENTE À 2ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO.

O SUBSCRITOR, NESTE ATO, **DECLARA AINDA QUE:**

(I) RECEBEU, GRATUITAMENTE, LEU E ACEITOU O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO DEFINITIVO DA PRESENTE OFERTA, TENDO FEITO SUA PRÓPRIA PESQUISA, AVALIAÇÃO E INVESTIGAÇÃO INDEPENDENTE A RESPEITO DA OFERTA CONCORDANDO INTEGRALMENTE COM OS SEUS TERMOS, CLÁUSULAS E CONDIÇÕES E MANIFESTANDO A ADESÃO IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL;

(II) TOMOU CONHECIMENTO DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO NO FUNDO;

(III) AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC;

(IV) OS RECURSOS QUE SERÃO UTILIZADOS NA INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO NÃO SÃO ORIUNDOS DE QUAISQUER PRÁTICAS QUE POSSAM SER CONSIDERADAS COMO CRIMES PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO RELATIVA À POLÍTICA DE PREVENÇÃO E COMBATE À LAVAGEM DE DINHEIRO. ADICIONALMENTE, O INVESTIDOR SE RESPONSABILIZA PELA VERACIDADE DAS DECLARAÇÕES AQUI PRESTADAS, BEM COMO POR RESSARCIR A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA DE QUAISQUER PREJUÍZOS (INCLUINDO PERDAS E DANOS DECORRENTES DE FALSIDADE, INEXATIDÃO OU IMPRECISÃO DAS MESMAS); E

(V) AS COTAS OBJETO SERÃO NEGOCIADAS NO MERCADO DE BOLSA ADMINISTRADO PELA BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS.

LOCAL DATA _____

DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE: (I) ESTOU DE ACORDO COM AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DEMAIS CONDIÇÕES EXPRESSAS NESTE INSTRUMENTO, E (II) RECEBI E TENHO CONHECIMENTO DO REGULAMENTO E DO PROSPECTO DEFINITIVO.

SUBSCRITOR OU REPRESENTANTE LEGAL

FUNDO (REPRESENTADO PELO ADMINISTRADOR)

TESTEMUNHAS

NOME:
CPF:

NOME:
CPF:

BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS**

Nº [•]

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Oferta pública primária de cotas da 2ª emissão, série única, do BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (respectivamente, “Cotas” e “Fundo”), perfazendo o montante valor de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) (“Oferta”), conforme aprovada pelo item 24.2. do regulamento do Fundo datado de 19 de março de 2010 e alterado em 29 de março de 2010, 26 de maio de 2010, 21 de junho de 2010, 22 de junho de 2010, 12 de agosto de 2010 e 21 de setembro de 2010 e registrado em 19 de março de 2010, 29 de março de 2010, 26 de maio de 2010, 21 de junho de 2010, 23 de junho de 2010, 12 de agosto de 2010 e 21 de setembro de 2010, sob os nº 951839, 952952, 959224, 961838, 962027, 967467 e 971849, respectivamente, perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro - RJ.

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

NOME / RAZÃO SOCIAL				CPF / CNPJ	
ESTADO CIVIL	DATA NASC.	PROFISSÃO	NACIONALIDADE	DOC. IDENTIDADE	ÓRGÃO EMISSOR
ENDEREÇO				Nº	COMPLEM.
BAIRRO	CEP	CIDADE	ESTADO	PAÍS	TELEFONE
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL				CPF	
DOCUMENTO DE IDENTIDADE		ÓRGÃO EMISSOR		TELEFONE / FAX	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL				CPF	
DOCUMENTO DE IDENTIDADE		ÓRGÃO EMISSOR		TELEFONE / FAX	

COTAS INTEGRALIZADAS

CLASSE	QUANTIDADE	PREÇO UNITÁRIO	VALOR TOTAL

FORMA DE PAGAMENTO

<input type="checkbox"/>	EM DINHEIRO			
<input type="checkbox"/>	VIA TED			
<input type="checkbox"/>	VIA OUTRO MECANISMO DE TRANSFERÊNCIA EQUIVALENTE IMEDIATAMENTE DISPONÍVEL			

RECIBO

RECEBEMOS DO SUBSCRITOR A IMPORTÂNCIA DE R\$ ([•]), RELATIVA À INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS SUBSCRITAS.	
LOCAL / DATA	ASSINATURA DOS REPRESENTANTES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

ANEXO VI

-
- Assembleia Geral de Cotistas realizada em 21/09/2010

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

971849

BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ/MF Nº 11.721.034/0001-91

3ºRTD-RJ-Reg. nº 971849
EmolumentosR\$ 187,26
DistribuidorR\$ 13,06
Mutua/AcoeterjR\$ 9,07
Fetj/Fundperj/FunperjR\$ 58,54
TotalR\$ 267,93

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 21 DE SETEMBRO DE 2010**



I. **Data, Hora e Local da Reunião:** Aos 21 de setembro de 2010, às 10:30 horas, na sede da administradora **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Instituição Administradora").

II. **Convocação:** Dispensada a convocação nos termos do item 20.1.3 do Regulamento do **BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**, (denominados respectivamente, "Regulamento" e "Fundo").

III. **Presenças:** O único cotista do Fundo, **BANCO BTG PACTUAL S.A.** ("Cotista"), abaixo assinado e a Instituição Administradora.

IV. **Composição da Mesa Diretora:** Foi composta a Mesa com a Sra. Carolina Cury Maia Costa para presidi-la o qual convidou a mim, Felipe Mendonça Pinto, para secretariar os trabalhos.

V. **Ordem do Dia:** Deliberar o quanto segue:

- a) Alteração do item 4.1., "IV" para contemplar um ajuste de redação;
- b) Alteração do item 4.1., "XXVI" para prever o novo gestor do Fundo;
- c) Alteração do item 13.3.1., para prever que a Instituição Administradora poderá adquirir ativos que sejam detidos pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer dos Cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação;

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
21 SET 2010 971849



d) Alteração do item 15.1.2 do Regulamento para contemplar o novo prazo de amortização das Cotas do Fundo;

e) Exclusão do “Fator de Risco” previsto no subitem IV do item 16.2. do Regulamento;

f) Alteração do “Fator de Risco” previsto no subitem XVIII do item 16.2. do Regulamento;

g) Alteração do item 19.1.3., para permitir que a Instituição Administradora adquira ativos que sejam detidos pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer dos Cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação;

h) Exclusão do item 24.3.4 do Regulamento;

i) Ratificação que os atos a serem praticados entre Fundo e a Instituição Administradora caracterizados no item 19.1.3 do Regulamento não configuram situações de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”); e

j) Consolidação do Regulamento do Fundo, de acordo com as deliberações tomadas na presente Assembleia Geral.

VI. Deliberações Tomadas por Unanimidade: O Sr. Presidente declarou instalada a Assembleia Geral de Cotistas e, por unanimidade de votos dos presentes, sem quaisquer restrições, resolveram aprovar o que segue:

a) Alterar o item 4.1., “IV” para prever um ajuste de redação. O item 4.1. “IV” passa a vigorar com a seguinte redação:

IV. “ <u>Benchmark</u> ”:	Superar a rentabilidade de títulos públicos indexados à inflação, com <i>duration</i> mais próxima ao prazo de duração do Fundo em pelo menos 1 % (um por cento) ao ano.
---------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



b) Alterar o item 4.1., "XXVI" para prever a BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.631.542/0001-37. O item 4.1. "XXVI" passa a vigorar com a seguinte redação:

XVI. " <u>Gestor</u> ":	<i>BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.631.542/0001-37, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.729 - 10º andar (parte), Jardim Paulista.</i>
-------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

c) Alterar o item 13.3.1., para prever que a Instituição Administradora poderá adquirir ativos que sejam detidos pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer dos Cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. O item 13.3.1. passa a vigorar com a seguinte redação:

"13.3.1. A aquisição de Ativos que atendam a Política de Investimento prevista neste Regulamento e cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pela Instituição Administradora, pelo Gestor ou por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472, assim como a aquisição de Ativos que atendam a Política de Investimento prevista neste Regulamento detidos pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer Cotistas, e/ou por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472, e/ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação, não constituirão hipóteses de conflito de interesse e encontram-se previamente aprovadas pelos Cotistas, conforme o previsto no Artigo 34 da Instrução CVM 472, e o Fundo poderá investir a totalidade do seu patrimônio em tais Ativos."

d) Alterar o item 15.1.2 do Regulamento para contemplar que as amortizações das Cotas serão realizadas em até 10 (dez) dias a contar da data em que for verificada a existência de caixa excedente no Fundo a qualquer título. O item 15.1.2. passa a vigorar com a seguinte redação:



“15.1.2. Os recursos desinvestidos na forma do item 15.1. ficarão aplicados nos Ativos de Liquidez, até que as amortizações das Cotas sejam realizadas, tendo certo que tais amortizações ocorrerão no prazo de até 10 (dez) dias do desinvestimento dos recursos.”

e) Excluir o “Fator de Risco” previsto no subitem IV do item 16.2. do Regulamento denominado *“Possibilidade de Reversão da Alienação das Cotas pelos Cotistas”*, tendo em vista a exclusão item 24.3.4. do Regulamento;

f) Alterar o “Fator de Risco” previsto no subitem XVIII do item 16.2. do Regulamento denominado *“Risco de Conflito de Interesses”*, tendo em vista a inclusão da possibilidade de que a Instituição Administradora adquira ativos alvos que sejam detidos pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer dos Cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. O “Fator de Risco” do subitem XVIII do item 16.2. passa a vigorar com a seguinte redação:

“XVIII. Risco de Conflito de Interesses: A Política de Investimento do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, Ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer dos Cotistas, por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472, ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir Ativos detidos pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer Cotistas, e/ou por pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472, e/ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Ocorre que o Gestor, instituição ligada à Instituição Administradora, é a instituição responsável pela seleção dos Ativos que serão adquiridos pelo Fundo e que tal situação pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.”

g) Alterar o item 19.1.3., para permitir que a Instituição Administradora adquira ativos que sejam detidos pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer dos



Cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. O item 19.1.3. passa a vigorar com a seguinte redação:

“19.1.3. Para os fins deste Regulamento, consideram-se situações de conflito de interesses àquelas listadas no artigo 34 da Instrução CVM 472, exceto pela: (i) contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo conglomerado financeiro da Instituição Administradora ou do Gestor para atuar como coordenadora da distribuição de Cotas do Fundo, desde que a comissão para distribuição de tais Cotas seja cobrada de acordo com a prática de mercado; (ii) aquisição de Ativos que atendam a Política de Investimento prevista neste Regulamento e cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer dos Cotistas, por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472, ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação; e (iii) aquisição de Ativos que atendam a Política de Investimento prevista neste Regulamento detidos pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer Cotistas, e/ou por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472, e/ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação.”

h) Excluir o item 24.3.4 do Regulamento;

i) Ratificar que o Fundo e a Instituição Administradora estão autorizados a praticar, a qualquer momento, os atos descritos a seguir, os quais já se encontram listados no item 19.1.3 do Regulamento: (i) contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo conglomerado financeiro da Instituição Administradora ou do Gestor para atuar como coordenadora da distribuição de Cotas do Fundo, desde que a comissão para distribuição de tais Cotas seja cobrada de acordo com a prática de mercado; (ii) aquisição de Ativos que atendam a Política de Investimento prevista no Regulamento e cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer dos Cotistas, por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472, ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na

operação; e (iii) aquisição de Ativos que atendam a Política de Investimento prevista no Regulamento detidos pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer Cotistas, e/ou por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472, e/ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação; e

j) Aprovar a consolidação do Regulamento do Fundo, alterando as disposições apontadas nos item “a” a “h” acima, nos termos do Anexo I à presente Ata, o qual passará a vigorar a partir da data de protocolo na CVM da cópia da presente ata e do Regulamento consolidado, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 472.

VII. Encerramento: Deliberados todos os itens contidos na Ordem do Dia e nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente da Mesa deu por encerrado os trabalhos e declarou encerrada a sessão, agradecendo a presença de todos, pedindo-me que lavrasse a presente ata, a qual, após lida e aprovada, foi assinada pelos presentes.

Carolina Cury Maia Costa
Presidente da Mesa

Felipe Mendonça Pinto
Secretário da Mesa

3.º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Rua da Quitanda, 52/3.º and.-Centro - Rio de Janeiro - RJ

Registrado, digitalizado e microfilmado, sob o número de protocolo e data apostos mecanicamente, O QUE CERTIFICO

<input checked="" type="checkbox"/>	Bel. RAULITO ALVES DA SILVA	- Oficial Titular
<input checked="" type="checkbox"/>	Miriam Sant'Ana Castelpoggi	- 1.º Oficial Substituta
<input checked="" type="checkbox"/>	Ricardo V. Mouzinho Antunes	- 2.º Oficial Substituto



REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ
RIO DE JANEIRO - PARANÁ, RJ

21 SET 2010 971849

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ
RIO DE JANEIRO - PARANÁ, RJ

CERTIFICO E DOU FÉ que o presente documento
acha-se averbado a margem do Registro feito neste Ofício, no
Livro..... sob o n.º de ordem.....
e Protocolado sob o n.º.....
em..... RJ.....

3.º Ofício de Reg. de Tít. e Documentos

REGISTRO DE TÍTULOS Y DOCUMENTOS
2º Oficio

21 SET 97 1649

ANEXO I
Reglamento

ARQUIVA DA CÓPIA EM MICROFILME
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BOLETO DE PAGAMENTO
30/09/2010
21 SET 2010 971949
AGÊNCIA BOMAS - BOMAS
RUA DE JARDIM - CAPITAL - RJ

REGULAMENTO DO
BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

21 SET 97 1849

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME
RIO DE JANEIRO-CAPITAL-RJ.

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO	4 -
1. OBJETO	4 -
2. PRAZO DE DURAÇÃO	4 -
3. INVESTIDORES	4 -
4. DEFINIÇÕES	4 -
CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO	9 -
5. INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, GESTOR E COORDENADOR LÍDER	9 -
6. ADMINISTRAÇÃO, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA	9 -
7. VEDAÇÕES	13 -
8. RENÚNCIA À ADMINISTRAÇÃO E DESTITUIÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO GESTOR	14 -
CAPÍTULO III - DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO GESTOR	15 -
9. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE GESTÃO	15 -
CAPÍTULO IV - DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO	15 -
10. AUDITOR INDEPENDENTE	15 -
11. GESTOR	15 -
12. ESCRITURADOR DAS COTAS	16 -
CAPÍTULO V - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO	16 -
13. POLÍTICA DE INVESTIMENTO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA	16 -
14. VEDAÇÃO NA APLICAÇÃO DOS RECURSOS	18 -
15. AMORTIZAÇÃO DE COTAS	18 -
16. RISCOS	18 -
17. INEXISTÊNCIA DE GARANTIA NAS APLICAÇÕES PELOS COTISTAS	24 -
CAPÍTULO VI - DOS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE E LIMITES DE CONCENTRAÇÃO	25 -
18. CRITÉRIOS DE CONCENTRAÇÃO	25 -
CAPÍTULO VII - DA ASSEMBLÉIA GERAL	26 -
19. COMPETÊNCIA	26 -
20. CONVOCAÇÃO	27 -
21. PROCESSO E DELIBERAÇÃO	28 -
CAPÍTULO VIII - DO EXERCÍCIO SOCIAL	30 -
22. EXERCÍCIO SOCIAL	30 -
CAPÍTULO IX - DAS COTAS	30 -
23. CARACTERÍSTICAS GERAIS	30 -
24. EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO	31 -
CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS	33 -
25. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS	33 -
CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO	34 -
26. ENCARGOS	34 -
CAPÍTULO XII - DA PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS	36 -
27. DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES	36 -

CAPÍTULO XIII - DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO - 38 -
28. DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO - 38 -
CAPÍTULO XIV - DA ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO - 39 -
29. ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO - 39 -
CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS - 41 -
30. SOLUÇÃO DE CONFLITOS - 41 -
ANEXO I - 42 -
ANEXO II - 43 -

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO E SOCORRIMENTOS
32.015/10
21 SET 2010
971849
AGÊNCIA NACIONAL DE PROTEÇÃO E REGULAÇÃO DE SERVIÇOS DE TELECOMUNICAÇÕES
RIO DE JANEIRO - BRASIL

21 SET 97 1849

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ.

REGULAMENTO DO
BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CAPÍTULO I - DO FUNDO

1. OBJETO

1.1. O BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, destinado à aplicação preponderante em CRI, abaixo definido, regido pelo presente "Regulamento" e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2. PRAZO DE DURAÇÃO

2.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

3. INVESTIDORES

3.1. O Fundo é destinado a investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM 409, abaixo definida, e para investidores não qualificados.

4. DEFINIÇÕES

4.1. Para os fins deste Regulamento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

I. "Ativos":	Quando referidos conjuntamente, consistem nos ativos que serão objeto de investimento pelo Fundo, quais sejam: os CRI, as Cotas de FII, as LCI, as LH, as LCI Curtas, as LH Curtas e os Ativos de Liquidez, respeitando-se os Critérios de Concentração. Na ocorrência de algum evento de inadimplemento dos Ativos, eventuais bens móveis e imóveis entregues em garantia de tais Ativos poderão fazer parte do patrimônio líquido do Fundo, conforme previsto no item 13.4.1. deste Regulamento.
II. "Ativos de Liquidez":	Visando o pagamento dos Encargos do Fundo, o Fundo poderá aplicar parcela de seu patrimônio líquido em ativos de liquidez, tais como: cotas de fundo de investimento de liquidez, em Certificados de Depósito Bancário (CDB) ou outros títulos de emissão ou coobrigação de instituições financeiras de primeira linha, em títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.
III. "Auditor Independente":	Ernst & Young Auditores Independente S.A., com sede



	na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 300/13° - Botafogo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.366.936/0002-06.
IV. " <u>Benchmark</u> ":	Superar a rentabilidade de títulos públicos indexados à inflação, com <i>duration</i> mais próxima ao prazo de duração do Fundo em pelo menos 1 % (um por cento) ao ano.
V. " <u>BM&FBOVESPA</u> ":	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
VI. " <u>Cetip</u> ":	CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.
VII. " <u>Coordenador Líder</u> ":	O Banco BTG Pactual S.A. será a instituição financeira que irá atuar na qualidade de coordenador líder das ofertas de Cotas do Fundo.
VIII. " <u>Cotas</u> ":	As cotas de emissão do Fundo.
IX. " <u>Cotas de FII</u> ":	Cotas de fundos de investimento imobiliário (i) que tenham como política de investimento atividades permitidas ao Fundo; e (ii) cuja emissão ou negociação das cotas tenha sido realizada no âmbito da Instrução CVM 400 ou da Instrução CVM 476.
X. " <u>Cotistas</u> ":	Os investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM 409, ou investidores não qualificados que vierem a adquirir as Cotas do Fundo.
XI. " <u>CRI</u> ":	Certificados de Recebíveis Imobiliários performados ou não performados, seniores ou subordinados, lastreados em créditos imobiliários diversos (originados a partir de imóveis comerciais, residenciais, industriais, shopping centers, etc), representados ou não por cédulas de crédito imobiliário, cuja emissão ou negociação tenha sido realizada no âmbito da Instrução CVM 400 ou da Instrução CVM 476.
XII. " <u>Critério de Concentração por Ativo</u> ":	O Fundo poderá investir até: (i) 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em (a) CRI, (b) LCI e (c) LH; (ii) 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio líquido em (a) LCI Curtas e (b) LH Curtas;



	<p>(iii) 40% (quarenta por cento) do seu patrimônio líquido em Cotas de FII; e</p> <p>(iv) 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido em Ativos de Liquidez, sendo certo que deverão ser respeitados os eventuais limites de concentração por ativo previstos na Instrução CVM 409.</p>
XIII. <u>“Critério de Concentração por Emissor”:</u>	<p>O Fundo poderá investir até:</p> <p>(i) 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido em (a) um mesmo patrimônio separado de companhias emissoras de CRI e (b) Cotas de FII de um mesmo fundo, inclusive aqueles administrados pela Instituição Administradora; e</p> <p>(ii) 20% (vinte por cento) do seu patrimônio líquido em LCI, LH, LCI Curtas, LH Curtas e nos Ativos de Liquidez que tenham sido emitidos pela mesma instituição financeira.</p>
XIV. <u>“Critérios de Concentração”:</u>	O Critério de Concentração por Emissor e o Critério de Concentração por Ativos, quando referidos conjuntamente.
XV. <u>“Critérios de Elegibilidade”:</u>	Critérios a serem observados pelo Gestor, quando da aquisição dos Ativos. Tais critérios estão descritos no Anexo I deste Regulamento.
XVI. <u>“Custodiante”:</u>	Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Av. Faria Lima, nº 3729, 9º andar.
XVII. <u>“CVM”:</u>	Comissão de Valores Mobiliários.
XVIII. <u>“Data de Cálculo”:</u>	Qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das Cotas ao Cotista.
XIX. <u>“Data de Emissão”:</u>	Qualquer data em que o Fundo realize uma emissão de Cotas.
XX. <u>“Data de Encerramento”:</u>	Data em que ocorrer a última distribuição e amortização das Cotas, com a consequente liquidação do patrimônio do Fundo.
XXI. <u>“Data de Registro”:</u>	Data em que o Fundo obtiver o registro de funcionamento perante a CVM.
I. <u>“Desenquadramento Passivo”</u>	São as hipóteses na qual o descumprimento dos



<u>Involuntário</u> ”:	limites por ativo e modalidade de ativo previstos no Regulamento, na Instrução CVM 409 e na Instrução CVM 472 ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade da Instituição Administradora e do Gestor, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido do Fundo ou nas condições gerais do mercado de capitais.
XXII. “ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional.
XXIII. “ <u>Encargos do Fundo</u> ”:	São os custos e despesas descritas no item 26.1. deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora, do patrimônio líquido do Fundo.
XXIV. “ <u>Escriturador de Cotas</u> ” ou “ <u>Banco Escriturador</u> ”:	Instituição financeira a ser contratada pelo Fundo, para prestar serviços de escrituração das Cotas de emissão do Fundo.
XXV. “ <u>Fundo</u> ”:	BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS.
XXVI. “ <u>Gestor</u> ”:	BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.631.542/0001-37, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.729 - 10º andar (parte), Jardim Paulista.
XXVII. “ <u>Instituição Administradora</u> ”:	BTG Pactual Serviços Financeiro SA DTVM, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501- 5º andar.
XXVIII. “ <u>Instrução CVM 400</u> ”:	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
XXIX. “ <u>Instrução CVM 409</u> ”:	Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
XXX. “ <u>Instrução CVM 472</u> ”:	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
XXXI. “ <u>Instrução CVM 476</u> ”:	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.
XXXII. “ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.



XXXIII. " <u>Lei nº 8.668/1993</u> ":	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
XXXIV. " <u>LCI</u> ":	Letra de crédito imobiliário, cujos critérios de elegibilidade sejam compatíveis com o Benchmark do Fundo.
XXXV. " <u>LCI Curta</u> ":	Letra de crédito imobiliário, com prazo de até 3 (três) meses e rentabilidade superior a 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI, quando considerada a isenção de imposto de renda.
XXXVI. " <u>LH</u> ":	Letra hipotecária, cujos critérios de elegibilidade sejam compatíveis com o Benchmark do Fundo.
XXXVII. " <u>LH Curta</u> ":	Letra hipotecária, com prazo de até 3 (três) meses e rentabilidade superior a 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI, quando considerada a isenção de imposto de renda.
XXXVIII. " <u>Período de Investimento</u> ":	<p>Consiste no período de 4 (quatro) anos, contados a partir da Data de Registro, no qual os Ativos serão adquiridos, vendidos e, eventualmente, reinvestidos pelo Fundo.</p> <p>A partir do 5º (quinto) ano, contado a partir da Data de Registro, o Período de Investimento será automaticamente prorrogado por períodos adicionais de 2 (dois) anos, a menos que deliberado de forma diferente por Assembléia Geral de Cotistas, na forma prevista no item 21.5., subitem "ii" deste Regulamento.</p>
XXXIX. " <u>Política de Investimentos</u> ":	A política de investimento do Fundo encontra-se disciplinada na Cláusula 13 e subitens deste Regulamento.
XL. " <u>Regulamento</u> ":	O presente instrumento, que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo.
XLI. " <u>Taxa de Administração</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.1 deste Regulamento.
XLII. " <u>Taxa de Gestão</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.1.1. e 9.1.2. deste Regulamento.
XLIII. " <u>Taxa DI</u> ":	Taxa média diária dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, denominada "Taxa DI Over Extragrupo"



	expressa na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis calculada e divulgada diariamente pela CETIP no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.cetip.com.br).
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO

5. INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, GESTOR E COORDENADOR LÍDER

5.1. As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Instituição Administradora.

5.2. A Instituição Administradora contratou o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo, que inclui a seleção e análise dos Ativos, que por sua vez serão adquiridos pela Instituição Administradora.

5.3. As atividades de colocação das Cotas de emissão do Fundo serão exercidas pelo Coordenador Líder.

6. ADMINISTRAÇÃO, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

6.1. A Instituição Administradora tem amplos e gerais poderes para gerir e administrar o Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pelas deliberações tomadas em Assembléia Geral de Cotistas e demais disposições, legais ou regulamentares aplicáveis.

6.1.1. Não obstante o estabelecido na Cláusula 6.1. acima, a Instituição Administradora contratou o Gestor para prestar os serviços de seleção e análise dos Ativos, assim como os serviços de gestão da carteira do Fundo.

6.2. A Instituição Administradora deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa-fé, transparência e diligência em relação ao Fundo e aos Cotistas.

6.3. A Instituição Administradora será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/1993, a titular fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo desses bens e direitos na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e, se for o caso, conforme as determinações das Assembléias Gerais de Cotistas.

6.4. A Instituição Administrativa proverá o Fundo com os seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitada para tanto, ou mediante terceiros



contratados, nos termos da Cláusula 6.4.1, abaixo, devidamente habilitados para a prestação dos serviços listados a seguir:

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

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

III. escrituração de Cotas;

IV. custódia de ativos financeiros;

V. auditoria independente; e

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

6.4.1. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, a Instituição Administradora poderá, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados na Cláusula 6.4, acima, sendo certo que os serviços descritos nos itens “iii”, “iv”, “v” e “vi” serão prestados, respectivamente, pelo Escriturador de Cotas, Custodiante, Auditor Independente e Gestor.

6.5. Constituem obrigações e responsabilidades da Instituição Administradora do Fundo:

I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. se aplicável, providenciar, junto ao Cartório de Registro de Imóveis em que estiverem matriculados os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a averbação das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/1993, fazendo constar que os ativos imobiliários ali referidos:

- 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 ônus reais.



III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros dos Cotistas e de transferência de cotas;
- b) os livros de presença e atas das Assembléias 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 pareceres e relatórios do auditor independente e, se for o caso, dos demais profissionais ou sociedades contratados nos termos das Cláusulas 6.4 e 6.4.1, acima.

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 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;

VIII. no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III desta Cláusula até o término do procedimento;

IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no presente Regulamento;

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

XI. observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembléia Geral de Cotistas;

XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;

XIII. fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo:

- a) exemplar deste Regulamento;
- b) prospecto do lançamento de Cotas do Fundo, se for o caso; e



- c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

XIV. contratar e distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo.

6.5.1. Em decorrência da previsão do inciso IV da Cláusula 6.5, acima, na hipótese de ocorrer o disposto no item 13.4.1., fica estabelecido que o Gestor adota “Política de Exercício de Direito de Voto” em Assembléias, que disciplina os requisitos mínimos e os princípios que nortearão a atuação do Gestor, bem como os procedimentos a serem por este adotados para o fiel cumprimento de tal política, resguardando dessa forma, os interesses dos Cotistas. A “Política de Exercício de Direito de Voto” adotada pelo Gestor, foi registrada na Associação Nacional de Bancos de Investimento - ANBID e está divulgada no *website* do Gestor, no seguinte endereço: (<http://http://www.btgpactual.com>).

6.6. A Instituição Administradora será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação ou de determinação da Assembléia Geral de Cotistas.

6.6.1. A Instituição Administradora não será responsabilizada nos casos fortuitos e de força maior, assim entendidos como sendo as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

6.7. A Instituição Administradora, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas na Cláusula 6.6 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, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionadas com a defesa em tais processos.

6.7.1. A obrigação de ressarcimento imediato, prevista na Cláusula 6.7 acima, abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial, tributária e/ou de outra natureza, bem como multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

6.7.2. O disposto nas Cláusulas 6.7 e 6.7.1, acima, prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

6.7.3. A obrigação de ressarcimento imediato aqui prevista está condicionada à notificação do Fundo e dos representantes dos Cotistas, pela Instituição Administradora, para conhecimento de qualquer reclamação, para que tome as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através dos representantes de Cotistas ou de deliberação da Assembléia Geral de Cotistas, venha razoavelmente a requerer,



ficando a Instituição Administradora desde logo autorizada a constituir, *ad referendum*, a provisão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

6.7.4. A obrigação de ressarcimento imediato, no caso de a Instituição Administradora pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembléia Geral de Cotistas.

7. VEDAÇÕES

7.1. É vedado à Instituição Administradora, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimos;
- IV. prestar fiança, aval, bem como realizar aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. aplicar no exterior 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. sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472, conforme alterada, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, ou entre o Fundo e o empreendedor, excetuando-se a realização das operações já permitidas nos termos do item 19.1.3. deste Regulamento;
- 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 execução de garantias vinculadas aos Ativos, de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.



7.1.1. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias, conforme autorizado pelo § 2º do artigo 35 da Instrução CVM 472.

7.2. É vedado, ainda, à Instituição Administradora:

I. receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e sociedades a eles ligadas; e

II. valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

8. RENÚNCIA À ADMINISTRAÇÃO E DESTITUIÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO GESTOR

8.1. A Instituição Administradora, por meio de carta com aviso de recebimento endereçada a cada Cotista, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, pode renunciar à administração do Fundo, desde que convoque, no mesmo ato, Assembléia Geral de Cotistas para decidir sobre sua substituição ou sobre a liquidação deste, nos termos da regulamentação em vigor.

8.1.1. Na hipótese da Cláusula 8.1, acima, a Instituição Administradora permanecerá 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 Assembléia Geral que eleger sua substituta e sucessora na titularidade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

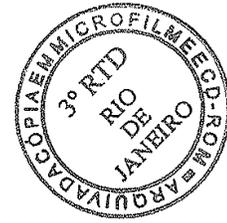
8.2. Nos demais casos de substituição da Instituição Administradora, observar-se-ão as disposições dos artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

8.2.1. Nas hipóteses de substituição da Instituição Administradora e de liquidação do Fundo, aplicam-se, no que couber, as normas em vigor sobre responsabilidade civil ou criminal de administradores, diretores e gerentes de instituições financeiras, independentemente das que regem a responsabilidade civil da própria Instituição Administradora.

8.3. O Gestor será substituído em caso de renúncia de suas funções ou por destituição pela Assembléia Geral de Cotistas, de acordo com os quoruns previstos no item 21.5., subitem "i" deste Regulamento.

8.3.1. Nas hipóteses de renúncia do Gestor, a Instituição Administradora convocará Assembléia Geral de Cotistas, para que seja eleito o novo gestor do Fundo.

8.4. A Instituição Administradora e o Gestor, conforme o caso, permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador e/ou gestor do Fundo.



CAPÍTULO III - DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO GESTOR

9. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE GESTÃO

9.1. A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, o somatório das quantias descritas abaixo (“Taxa de Administração”):

- I. 1,00% (um inteiro por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo; e
 - II. o valor calculado com base na tabela do Anexo II deste Regulamento, referente ao serviço de escrituração de Cotas, a ser prestado pelo Escriturador de Cotas.
- 9.1.1. Na Taxa de Administração, já está contemplada a Taxa de Gestão, devida ao Gestor, a qual nunca poderá exceder o limite da Taxa de Administração.
- 9.1.2. A Taxa de Gestão será paga pelo Fundo diretamente ao Gestor, mediante dedução da Taxa de Administração devida à Instituição Administradora.
- 9.1.3. As remunerações efetivas da Instituição Administradora e do Gestor serão calculadas em base mensal, de acordo com os percentuais referidos nas Cláusulas 9.1 e 9.1.1 acima, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, e serão pagas mensalmente no segundo Dia Útil do mês subseqüente ao vencido, aos respectivos prestadores de serviço, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.
- 9.1.4. Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pela Instituição Administradora, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM 472 e expressamente previstas na cláusula 26.1. para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração.

CAPÍTULO IV - DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

10. AUDITOR INDEPENDENTE

10.1. Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras e demais contas do Fundo, conforme previsto no Capítulo XIII, abaixo, serão prestados pelo Auditor Independente, que perceberá uma remuneração, nos termos de instrumento particular a ser celebrado com a Instituição Administradora.

11. GESTOR

11.1. O Gestor será responsável pelas atividades de análise e seleção dos Ativos que serão adquiridos pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento. Após a análise e seleção dos Ativos, o Gestor indicará à Instituição Administradora os Ativos selecionados, que por sua vez, serão por esta adquiridos. Adicionalmente, o Gestor será responsável pela gestão dos Ativos da carteira do Fundo, podendo vendê-los quando entender necessário, sempre respeitando os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração.



12. ESCRITURADOR DAS COTAS

12.1. As atividades de escrituração das Cotas de emissão do Fundo serão exercidas pelo Escriturador de Cotas.

CAPÍTULO V - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

13. POLÍTICA DE INVESTIMENTO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

13.1. É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, através da aplicação exclusiva dos recursos do Fundo na aquisição dos Ativos de acordo com os Critérios de Elegibilidade dos Ativos, com o Critério de Concentração por Ativo e com o Critério de Concentração por Emissor, melhor descritos abaixo, dentro do Período de Investimentos do Fundo.

13.1.1. A Instituição Administradora não deverá adquirir os Ativos cuja aquisição tenha sido recomendada pelo Gestor, caso entenda que os Ativos recomendados por este não atendem aos Critérios de Elegibilidade e/ou aos Critérios de Concentração ou violam a legislação aplicável, incluindo mas não se limitando a Instrução CVM 472 e a as disposições previstas neste Regulamento, respondendo apenas em caso de comprovada má-fé, culpa grave, violação de lei ou norma regulamentar ou não exercício da função com o cuidado que se espera de um administrador profissional ativo e probo.

13.1.2. Os Ativos serão adquiridos pelo Fundo durante o Período de Investimento.

13.1.3. A Política de Investimento descrita nas Cláusulas 13.1, 13.1.1. e 13.1.2. acima, incluindo o Anexo I a este Regulamento, não poderá ser alterada sem prévia anuência dos Cotistas, reunidos em Assembléia Geral, de acordo com os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Regulamento.

13.2. Desde que observados os termos e condições previstos nesta Cláusula 13, a Instituição Administradora e o Gestor poderão implementar a Política de Investimento do Fundo, aqui descrita, independentemente de prévia autorização dos Cotistas.

13.3. A carteira do Fundo será composta preferencialmente por CRI, mas também será admitido o investimento em Cotas de FII, LCI, LH, LCI Curtas, LH Curtas e Ativos de Liquidez, sendo que, conforme o previsto na Cláusula 13.1. e seguintes.

13.3.1. A aquisição de Ativos que atendam a Política de Investimento prevista neste Regulamento e cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pela Instituição Administradora, pelo Gestor ou por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472, assim como a aquisição de Ativos que atendam a Política de Investimento prevista neste Regulamento detidos pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer Cotistas, e/ou por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472, e/ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação, não constituirão hipóteses de conflito de interesse e encontram-se previamente aprovadas pelos Cotistas, conforme o previsto



no Artigo 34 da Instrução CVM 472, e o Fundo poderá investir a totalidade do seu patrimônio em tais Ativos.

13.4 O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos da carteira do Fundo, desde que sejam respeitados os Critérios de Elegibilidade, a Política de Investimento e os Critérios de Concentração previstos na legislação aplicável e neste Regulamento.

13.4.1. Ainda que não seja objeto principal do Fundo o investimento em imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos, tais ativos poderão, eventualmente, fazer parte da carteira de investimento do Fundo, especialmente, quando adquiridos em razão de: (a) execução de garantias dos Ativos e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

13.4.1.1. Por ocasião do disposto no item 13.4.1. acima, a carteira do Fundo poderá, eventualmente, vir a ser composta por imóveis, que por sua vez deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo de até 6 (seis) meses a contar da data da aquisição de tal imóvel pelo Fundo. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472 e deverá ser atualizado anualmente.

13.4.2. Na hipótese de o Fundo passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos, por ocasião dos eventos previstos nas letras “a” e “b” do item 13.4.1. acima, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos investidos pelo Fundo, a contabilização de tais ativos no patrimônio do Fundo poderá ensejar no Desenquadramento Passivo Involuntário do Fundo. Nestas hipóteses, a Instituição Administradora e o Gestor, conforme previsto no Artigo 89 da Instrução CVM 409, não estarão sujeitos às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos Critérios de Concentração e diversificação de carteira, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, desde que tal desenquadramento não ultrapasse o prazo máximo de 15 (quinze) dias consecutivos e não implique alteração do tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas do Fundo.

13.4.3. Não obstante o disposto no item 13.4.2., na hipótese de vir a não ser possível o reenquadramento do Fundo no prazo acima pelo fato de a execução de tal garantia no prazo de 15 (quinze) dias ser inviável jurídica e processualmente ou que a execução dentro de tal prazo venha a ser prejudicial aos Cotistas, a Instituição Administradora deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o referido prazo de 15 (quinze) dias, a ocorrência do Desenquadramento Passivo Involuntário, com as devidas justificativas, obrigando-se, ainda, a informar à CVM do reenquadramento do Fundo, no momento em que ocorrer.

13.5. Nas hipóteses de liquidação dos Ativos do Fundo, o saldo que não for compulsoriamente distribuído aos Cotistas será aplicado em LCI Curtas e LH Curtas selecionadas pelo Gestor, até que este encontre Ativos que atendam a Política de Investimento, os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração previstos neste Regulamento.

13.5.1. Caso o Gestor não encontre Ativos elegíveis de investimento pelo Fundo, o saldo de caixa referido no item 13.5. acima será distribuído aos Cotistas.



13.6. O Fundo terá o prazo de até 4 (quatro) anos, contados da Data de Registro, para enquadrar a sua carteira de acordo com os Critérios de Concentração estabelecidos neste Regulamento.

13.7. Conforme previsto na Cláusula 17.1, abaixo, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora e do Gestor, do Custodiante, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro ou de fundos garantidores.

14. VEDAÇÃO NA APLICAÇÃO DOS RECURSOS

14.1. É vedado ao Fundo contratar operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial.

15. AMORTIZAÇÃO DE COTAS

15.1. A partir do término do Período de Investimento as Cotas sofrerão, proporcionalmente, amortizações variáveis, conforme o retorno do fluxo de amortização dos investimentos realizados pelo Fundo.

15.1.1. Sem prejuízo do disposto no item 15.1. acima, conforme já previsto no item 13.5.1., O Fundo poderá amortizar, suas Cotas, total ou parcialmente, a critério do Gestor, sempre que verificar a existência de caixa excedente no Fundo a qualquer título, inclusive, mas não se limitando, quando da amortização total ou parcial dos Ativos do Fundo.

15.1.2. Os recursos desinvestidos na forma do item 15.1. ficarão aplicados nos Ativos de Liquidez, até que as amortizações das Cotas sejam realizadas, sendo certo que tais amortizações ocorrerão no prazo de até 10 (dez) dias do desinvestimento dos recursos.

15.1.2.1. A Instituição Administradora irá transferir ao Banco Escriturador, com 1 (um) Dia Útil de antecedência da efetiva data de pagamento, os recursos que serão pagos aos Cotistas na forma do item 15.1.2. acima, sendo certo que sobre referido período de 1 (um) Dia Útil não será devido aos Cotistas quaisquer juros ou remuneração, a qualquer título.

16. RISCOS

16.1. Não obstante a diligência da Instituição Administradora e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Instituição Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

16.2. Os Ativos que compõem a carteira do Fundo estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:



I. Liquidez Reduzida das Cotas: O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário 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.

II. Restrições ao Resgate de Cotas: O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, razão pela qual o resgate integral de suas Cotas é permitido apenas (i) ao término do prazo de duração do Fundo, ou (ii) em virtude de sua liquidação antecipada, que tem de ser aprovada pela Assembléia Geral de Cotistas nos termos do seu Regulamento. Dessa forma, não é admitido o resgate de Cotas pelos Cotistas, a qualquer momento. Caso os Cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas Cotas em mercado secundário, incorrendo os Cotistas, nessa hipótese, no risco de "Liquidez Reduzida das Cotas" descrito no item "I" acima.

III. Restrições à Alienação das Cotas pelos Cotistas: Conforme previsto no item 23.5.1. deste Regulamento, a Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 5 (cinco) Dias Úteis antes da data de realização de Assembléia Geral de Cotistas. Desta forma, o Cotista estará impedido de alienar suas Cotas neste prazo de suspensão e não há como assegurar que este encontrará novo comprador após o prazo de suspensão e/ou que o preço de alienação das Cotas permanecerá o mesmo.

IV. 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 de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Instituição Administradora e o Gestor, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

V. Riscos de Concentração da Carteira: O Fundo terá o prazo de 4 (quatro) anos contados a partir da Data de Registro para enquadrar a carteira de Ativos de acordo com os Critérios de Concentração previstos neste Regulamento. Desta forma, dentro deste período a diversificação dos ativos da carteira poderá ser baixa ou até mesmo inexistente.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor de tal Ativo, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

VI. Riscos Gerais: 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.



VII. Riscos do Prazo: Os CRI, Cotas de FII, LCI e LH objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos de Liquidez, as LCI Curtas e as LH Curtas que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Desta forma, mesmo nas hipóteses de os Ativos virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento antes dos eventos de amortização previstos na Cláusula 15.

VIII. Risco de Mercado: Sem prejuízo dos Riscos do Prazo citado acima, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros (Comitê de Política Monetária - COPOM), que sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos que compõem a carteira, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos de acordo com os Critérios de Concentração previsto neste Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, a Instituição Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

IX. Risco de Crédito: Consiste no risco de inadimplemento dos emissores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como da 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.

X. Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI: O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à tal operação.

Vale ressaltar que em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de advogado, entre outros custos, que deverão ser suportados



pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

XI. Risco Proveniente do Uso de Derivativos: A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

XII. Risco Tributário: A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de 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.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XIII. Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez. O Fundo poderá investir até 10% (dez por cento) do seu patrimônio nos Ativos de Liquidez e tais ativos, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.



Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez, serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

XIV. 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 Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas 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 Assembléia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança dos 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 pela Instituição Administradora 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 a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Instituição Administradora, o Gestor, o Escriturador, a Instituição 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. Conseqüentemente, conforme descrito neste Regulamento, 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.

XV. Risco do Investimento nos em ativos de curto prazo: O Fundo poderá investir até 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio líquida nas LCI Curtas e nas LH Curtas e até 10% (dez por cento) do seu patrimônio nos Ativos de Liquidez (sem prejuízo do previsto na Cláusula 15) e tais ativos, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, têm rentabilidade inferior ao Benchmark do Fundo. Desta forma, caso o Fundo passe a investir parcela significativa de seu patrimônio nas LCI Curtas, LH Curtas e nos Ativos de Liquidez, o valor das Cotas poderá ser negativamente afetado.

XVI. Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário: Sem prejuízo do estabelecido nos itens 13.4.2. e 13.4.3., na ocorrência de algum evento que enseje o Desenquadramento Passivo Involuntário, a CVM poderá determinar à Instituição Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembléia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderão afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade esperada pelos Cotistas quando da realização do



investimento no Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii”, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será realizada de forma favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

XVII. Risco de Amortização Antecipada das Cotas: As Cotas do Fundo estão sujeitas a eventos de amortização antecipada total ou parcial, conforme previsto na Cláusula 15 deste Regulamento.

Na ocorrência de amortização antecipada das Cotas, não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

XVIII. Risco de Conflito de Interesses: A Política de Investimento do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, Ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer dos Cotistas, por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472, ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir Ativos detidos pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer Cotistas, e/ou por outras pessoas a estes ligadas, por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472, e/ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Ocorre que o Gestor, instituição ligada à Instituição Administradora, é a instituição responsável pela seleção dos Ativos que serão adquiridos pelo Fundo e que tal situação pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

XIX. Risco Relativo à Concentração e Pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, 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.

XX. Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos prospectos de oferta das Cotas: Os prospectos contém e/ou conterão, em suas datas, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Embora as informações dos prospectos de oferta das Cotas tenham ou venham a ser obtidas (conforme o caso) de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências lá indicadas.



XXI. O Fundo pode vir a precisar de capital adicional no futuro, através da emissão de novas Cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do Cotista: O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos constantes do Regulamento, terão as suas participações no Fundo diluídas.

XXII. Risco de Inexistência de Quorum nas Deliberações a Serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quorum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quorum na instalação e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

XXIII. Risco Jurídico: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de *stress* poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

XXIV. Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos: A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, mudanças impostas a esses Ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a Instituição Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

17. INEXISTÊNCIA DE GARANTIA NAS APLICAÇÕES PELOS COTISTAS

17.1. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor, do Custodiante, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro ou de fundos garantidores.



CAPÍTULO VI - DOS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE E LIMITES DE CONCENTRAÇÃO

18. CRITÉRIOS DE CONCENTRAÇÃO

18.1. Os Ativos deverão ser selecionados e analisados pelo Gestor e adquiridos pela Instituição Administradora, de acordo com os Critérios de Elegibilidade previstos no Anexo I deste Regulamento, respeitando-se, sempre, os Critérios de Concentração e a Política de Investimento do Fundo.

18.1.1. A Instituição Administradora realizará o acompanhamento dos Ativos selecionados pelo Gestor, realizando um acompanhamento posterior à aquisição, dos Critérios de Elegibilidade, assim como dos Critérios de Concentração.

18.2. Os Critérios de Concentração que devem ser respeitados pelo Fundo são àqueles definidos na Cláusula 4 e que consistem no seguinte:

Critério de Concentração por Ativo: o Fundo poderá investir até:

- (i) 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em (a) CRI, (b) LCI e (c) LH;
- (ii) 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio líquido em (a) LCI Curtas e (b) LH Curtas;
- (iii) 40% (quarenta por cento) do seu patrimônio líquido em Cotas de FII, sendo que o investimento em Cotas de FII administrados por instituições financeiras diferentes da Instituição Administradora está limitado a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e
- (iv) 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido em Ativos de Liquidez, sendo certo que deverão ser respeitados os eventuais limites de concentração por ativo previstos na Instrução CVM 409. O limite previsto neste subitem “iv” não é aplicável na hipótese de investimento nos Ativos de Liquidez previsto na Cláusula 15.1.2. deste Regulamento

Critério de Concentração por Emissor: o Fundo poderá investir até:

- (i) 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido em (a) um mesmo patrimônio separado de companhias emissoras de CRI e (b) Cotas de FII de um mesmo fundo; e
- (ii) 20% (vinte por cento) do seu patrimônio líquido em LCI, LH, LCI Curtas, LH Curtas e nos Ativos de Liquidez que tenham sido emitidos pela mesma instituição financeira.

18.3. Sem prejuízo dos Critérios de Concentração e dos Critérios de Elegibilidade previstos neste Regulamento, a Instituição Administradora e o Gestor deverão respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 409, nos termos do § 5º do artigo 45 da Instrução CVM 472.



CAPÍTULO VII - DA ASSEMBLÉIA GERAL

19. COMPETÊNCIA

19.1. Será de competência privativa da Assembléia Geral de Cotistas:

I. examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;

II. alterar o Regulamento do Fundo;

III. destituir a Instituição Administradora e/ou o Gestor;

IV. eleger os substitutos da Instituição Administradora e/ou do Gestor;

V. autorizar a emissão de novas Cotas;

VI. apreciar os Laudos de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, caso venha a ser permitida a integralização de Cotas em bens e direitos;

VII. determinar à Instituição Administradora a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do Fundo;

VIII. deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, dissolução e liquidação do Fundo;

IX. eleger e destituir os representantes dos Cotistas, caso aplicável;

X. aumentar as despesas e Encargos do Fundo;

XI. deliberar sobre as situações de conflitos de interesses, observando o disposto na Cláusula 19.1.3. abaixo;

XII. alterar a política de investimento do Fundo; e

XIII. suspender a prorrogação do Período de Investimento do Fundo por período adicional de 2 anos.

19.1.1. A Assembléia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I da Cláusula 19.1 acima, deverá ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

19.1.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembléia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias a necessária comunicação aos Cotistas.

19.1.3. Para os fins deste Regulamento, consideram-se situações de conflito de interesses àquelas listadas no artigo 34 da Instrução CVM 472, exceto pela: (i)



contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo conglomerado financeiro da Instituição Administradora ou do Gestor para atuar como coordenadora da distribuição de Cotas do Fundo, desde que a comissão para distribuição de tais Cotas seja cobrada de acordo com a prática de mercado; (ii) aquisição de Ativos que atendam a Política de Investimento prevista neste Regulamento e cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer dos Cotistas, por outras pessoas a estes ligadas, por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472, ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação; e (iii) aquisição de Ativos que atendam a Política de Investimento prevista neste Regulamento detidos pela Instituição Administradora, pelo Gestor, por quaisquer Cotistas, e/ou por outras pessoas a estes ligadas, por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM 472, e/ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação.

19.2. A Assembléia Geral pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

19.3. Somente pode exercer as funções de representante de Cotista pessoa física ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos: (i) ser Cotista ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses dos Cotistas; (ii) não exercer cargo ou função na Instituição Administradora, em seu controlador, em sociedades por ela direta ou indiretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

19.4. 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 Assembléia Geral, em prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

20. CONVOCAÇÃO

20.1. A convocação da Assembléia Geral de Cotistas do Fundo far-se-á por meio de carta com aviso de recebimento endereçada a cada Cotista, ou por correio eletrônico, dos quais constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada a Assembléia e, ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

20.1.1. A convocação da Assembléia Geral deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, contado o prazo da data do envio de carta com aviso de recebimento ou do correio eletrônico aos Cotistas e divulgada na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores.

20.1.2. A Assembléia Geral também pode ser convocada por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.



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

20.2. Salvo motivo de força maior ou caso fortuito, a Assembléia Geral realizar-se-á no local onde a Instituição Administradora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as cartas ou os correios eletrônicos endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da Assembléia, que, em nenhum caso, poderá ser fora da praça da sede da Instituição Administradora.

21. PROCESSO E DELIBERAÇÃO

21.1. A Assembléia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, exceto nos casos de deliberação sobre os incisos ii, iii, vi, viii, xi e xiii do item 19.1. deste Regulamento, que dependerão de um quorum de instalação de, no mínimo, mais da metade dos Cotistas do Fundo.

21.1.1. Os quórums de instalação previsto no item 21.1. acima, não serão aplicáveis, caso o processo de deliberação venha a ser realizado por consulta formal, na forma do item 21.3. abaixo.

21.2. As deliberações da Assembléia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

21.3. As deliberações da Assembléia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

21.4. As deliberações das Assembleias Gerais 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 qualificado previstas na Cláusula 21.5, abaixo.

21.5. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem:

(i) a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos subitens ii, iii, vi, viii e xi do item 19.1, acima; e

(ii) a maioria absoluta das Cotas emitidas, em primeira convocação, ou a maioria dos presentes, em segunda convocação, a aprovação da matéria prevista no subitem xiii do item 19.1. acima, observado que esta deliberação poderá ser tomada por meio de consulta formaliza, independentemente de convocação, na forma do item 21.3 acima, necessitando, nesta hipótese, da aprovação por Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas.

21.6. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou cuja consulta formal tenha sido realizada na forma prevista neste Regulamento, obrigarão a todos os Cotistas, presentes ou não na Assembleia Geral de Cotistas que deliberou sobre o assunto ou que tenham votado ou não via consulta forma, conforme o caso.



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

21.7.1. Não podem votar nas Assembléias Gerais de Cotistas:

- I - a Instituição Administradora ou o Gestor;
- II - os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora ou do Gestor;
- III - empresas ligadas à Instituição Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e
- IV - os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

21.7.2. Não se aplica a vedação prevista no item 21.7.1. acima quando:

- I - os únicos cotistas do fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do item 21.7.1. acima; ou
- II - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembléia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembléia em que se dará a permissão de voto.

21.8. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento e na legislação e normativos vigentes.

21.9. O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência 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.

21.9.1. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I da Cláusula 21.9, acima.

21.9.2. A Instituição Administradora do Fundo que receber a solicitação de que trata a Cláusula 21.9.1, acima, pode:

- I. entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou



II. 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.

21.9.3. O Cotista que utilizar a faculdade prevista acima deverá informar a Instituição Administradora do Fundo do teor de sua proposta.

21.9.4. A Instituição Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata a Cláusula 21.9.1, acima, os custos de emissão de referida lista, nos termos da Cláusula 21.9.2, inciso I, acima, caso existam.

21.9.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos da Cláusula 21.9.2, inciso II, acima, serão arcados pela Instituição Administradora do Fundo.

CAPÍTULO VIII - DO EXERCÍCIO SOCIAL

22. EXERCÍCIO SOCIAL

22.1. O exercício social do Fundo se inicia em 01 de janeiro e termina em 31 de dezembro de cada ano.

CAPÍTULO IX - DAS COTAS

23. CARACTERÍSTICAS GERAIS

23.1. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, terão a forma escritural e serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares perante o Escriturador de Cotas.

23.2. Os Cotistas:

I. serão investidores qualificados, na forma da Instrução CVM 409, ou serão investidores não qualificados; e

II. não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da Instituição Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

23.3. Não é permitido o resgate de Cotas, exceto nos casos previstos neste Regulamento.

23.4. A oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo será previamente registrada na CVM e será realizada pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços, nos termos do disposto na Instrução CVM 400 e no artigo 10 da Instrução CVM 472.

23.5. Todas as Cotas terão direito de voto, atribuindo iguais direitos e obrigações aos seus titulares.

23.5.1. A Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 5 (cinco) Dias Úteis antes da data de



realização de Assembléia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembléia Geral de Cotistas, sendo que o prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembléia Geral de Cotistas.

23.6. As Cotas do Fundo terão seu valor unitário calculado mensalmente para efeito de divulgação na Data de Cálculo aos Cotistas e determinação de seu valor de amortização.

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

23.8. Os rendimentos das Cotas serão distribuídos mensalmente, desde que haja resultado positivo em caixa.

24. EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

24.1. O montante total da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo será de até R\$ 10.000,00 (dez mil reais), divididos em 10 (dez) Cotas, no valor inicial de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma ("1ª Emissão").

24.2. O montante total da 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo será de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), sendo certo que cada Cotista deverá adquirir, no mínimo, R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) em Cotas ("2ª Emissão").

24.2.1. O valor das Cotas a serem emitidas no âmbito da 2ª Emissão será fixado, tendo-se em vista o valor patrimonial das Cotas emitidas no âmbito da 1ª Emissão, que é representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas até então emitidas.

24.2.2. Será admitida, no entanto, a subscrição parcial das Cotas objeto da 2ª Emissão do Fundo, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da Instrução CVM 400 ("Volume Mínimo da 2ª Emissão").

24.2.3. As Cotas objeto da 2ª Emissão deverão ser subscritas em até 6 (seis) meses a contar da publicação do anúncio de início de distribuição.

24.2.4. Caso o Volume Mínimo da 2ª Emissão não seja atingido até o término do período de distribuição descrito no item 24.2.3. acima, a Instituição Administradora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar prorrogação do prazo de distribuição à CVM, sendo certo que tal solicitação de prorrogação será realizada em conjunto com o Coordenador Líder.

24.3. A emissão, subscrição e integralização das Cotas atenderão às seguintes condições:

I. as Cotas terão valor unitário idêntico na data de emissão;

II. as Cotas deverão ser subscritas em até 6 (seis) meses a contar da publicação do anúncio de início de distribuição, podendo este prazo ser prorrogado por decisão da CVM;



III. a integralização das Cotas será realizada à vista, no ato da subscrição, conforme disposto no boletim de subscrição.

24.3.1. As Cotas serão sempre integralizadas em moeda corrente nacional, através de Transferência Eletrônica Disponível - TED ou em bens e direitos, caso venha a ser permitido nos termos deste Regulamento e poderão ser liquidadas via Cetip.

24.3.2. O valor das Cotas a ser utilizado para fins de subscrição e integralização pelos Cotistas será aquele em vigor na data da subscrição.

24.3.3. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

24.3.4. As Cotas, depois de integralizadas, serão negociadas secundariamente no mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA e/ou pela Cetip.

24.3.4.1. A efetiva transferência das Cotas estará sujeita a aprovação da Instituição Administradora, ou a quem esta contratar para este fim, que irá conferir a documentação do comprador das Cotas e averiguar se está de acordo com as normas de "Know Your Customer" (Conheça seu Cliente) e de Prevenção de Lavagem de Dinheiro emitidas pela CVM e Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto nas políticas internas da Instituição Administradora. A Instituição Administradora pode, a seu critério, não aprovar a transferência das Cotas para determinado comprador e, nesse caso, a operação de compra terá de ser revertida ou cancelada, sendo que a Instituição Administradora não se responsabilizará pelos custos de transação, cancelamento, ou eventuais prejuízos que o Cotista poderá sofrer.

24.4. No ato da subscrição das Cotas, o subscritor assinará boletim de subscrição, que será autenticado mediante assinatura da Instituição Administradora, bem como aderirá aos termos deste Regulamento, mediante assinatura de termo de adesão a ser disponibilizado pela Instituição Administradora. Do boletim de subscrição constarão as seguintes informações:

- I. Nome e qualificação do subscritor;
- II. Número e classe de Cotas subscritas;
- III. Preço e condições para sua integralização; e
- IV. Número do boletim de subscrição.

24.5. Por proposta da Instituição Administradora, o Fundo poderá, encerrados os processos de emissões previstos nos itens 24.1. e 24.2. e respectivos subitens, realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembléia Geral de Cotistas, para aquisição de novos Ativos, de acordo com a sua Política de Investimento, observado que:

I. o valor de cada nova Cota deverá ser fixado, tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;



II. ao(s) Cotista(s) em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuir(em), por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas Cotas pela CVM;

III. em caso de ocorrer uma nova emissão, o(s) Cotista(s) não poderá(ão) ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros; e

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

24.5.1. Conforme descrito no inciso I da Cláusula 24.5, acima, o valor patrimonial das Cotas do Fundo será apurado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, devendo ainda ser observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

24.5.2. A Assembléia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM 400.

24.5.3. Caso a Assembléia Geral de Cotistas autorize oferta com subscrição parcial e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Instituição Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

24.6. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, brasileiro ou estrangeiro.

24.6.1. Não obstante o disposto na Cláusula 24.6, acima, nos termos da Lei nº 9.779/1999, conforme alterada, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligada, é de 25% (vinte e cinco por cento).

CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

25. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

25.1. A Assembléia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe a Cláusula 19.1.1, acima, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembléia Geral Ordinária somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.



25.1.1. Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento dos valores das receitas dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, excluídos os custos relacionados, as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

25.1.1.1. Entende-se por “receita dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo”, o ingresso bruto de benefícios econômicos durante o prazo de duração do Fundo proveniente das atividades ordinárias do Fundo e que resultem no aumento do seu patrimônio líquido, exceto eventuais aumentos do patrimônio líquido do Fundo por ocasião da subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas.

25.1.2. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a serem pagos na forma deste Regulamento, respeitado o disposto na Cláusula 25.1.1, acima.

25.1.3. Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo e desde que o Fundo possua caixa-, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembléia Geral Ordinária de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembléia Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Instituição Administradora.

25.1.3.1. A Instituição Administradora irá transferir ao Banco Escriturador, com 1 (um) Dia Útil de antecedência da efetiva data de pagamento, os recursos que serão pagos aos Cotistas na forma do item 25.1.3. acima, sendo certo que sobre referido período de 1 (um) Dia Útil não será devido aos Cotistas quaisquer juros ou remuneração, a qualquer título.

25.1.4. Farão jus aos rendimentos de que trata a Cláusula 25.1.3, acima, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador de Cotas.

CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO

26. ENCARGOS

26.1. Constituem Encargos do Fundo:

- I. Taxa de Administração;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;



III. gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas, previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;

IV. gastos da distribuição pública de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo; e empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis;

IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Instituição Administradora no exercício de suas funções;

X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembléia Geral;

XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;

XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso; e

XV. outros encargos previstos em lei.

26.1.1. Quaisquer despesas não previstas nesta Cláusula 26 como Encargos do Fundo devem correr por conta da Instituição Administradora.

26.1.2. A Instituição Administradora poderá 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 fixada neste Regulamento.

26.1.3. As despesas decorrentes de serviços de consultoria relativamente à análise e seleção dos Ativos para integrarem a carteira do Fundo, bem como quaisquer outras não previstas como Encargos do Fundo, devem correr por conta da Instituição Administradora.

CAPÍTULO XII - DA PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

27. DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

27.1. A Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

- a) o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade auferida no período; e
- b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II. até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra a Instituição Administradora, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

III. até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, o balancete semestral e o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º do artigo 39 da Instrução CVM 472, o qual deverá conter, no mínimo:

1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

2) programa de investimentos para o semestre seguinte;

3) informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório;



- 4) relação das obrigações contraídas no período;
- 5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres-calendário;
- 6) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e
- 7) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

IV. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no inciso IV e no § 2º do artigo 39 da Instrução CVM 472 e o parecer do Auditor Independente;

V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a Ata da Assembléia Geral Ordinária;

VI. enviar a cada Cotista, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembléia Geral;

VII. enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

VIII. enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e

IX. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo.

27.1.1. A publicação de informações referidas no caput da Cláusula 27.1, acima, deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

27.1.2. As informações referidas nos incisos VI, VII e VIII da Cláusula 27.1, acima, serão enviadas pela Instituição Administradora aos Cotistas, via correio eletrônico.

27.1.3. A Instituição Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

27.1.4. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora, a saber: Av. Faria Lima, nº 3729, 9º andar e <http://www.btgpactual.com/home/pt/produtos.aspx>.



27.2. A Instituição Administradora deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos na Cláusula 27.1.4, acima, (ii) enviar ao mercado de balcão organizado onde as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação e (iii) enviar à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

- I. edital de convocação e outros documentos relativos a Assembléias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a Ata da Assembléia Geral;
- III. prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400; e
- IV. fatos relevantes.

CAPÍTULO XIII - DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

28. DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

28.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-ão após o término do Período de Investimento, conforme os Ativos do Fundo venham a ser liquidados, na forma prevista na Cláusula 15.

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

28.1.2. O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas.

28.2. 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 das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

28.2.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuadas em condições eqüitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

28.3. Após a partilha de que trata a Cláusula 28.1.1, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Instituição Administradora ou desses prestadores de serviço.

28.3.1. 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.

28.3.2. 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 prevista na Cláusula 28.1.1, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

28.4. A Instituição Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

28.5. Após a partilha do ativo, 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 Assembléia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- II. a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o caput desta Cláusula, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- III. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

CAPÍTULO XIV - DA ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

29. ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

29.1. A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- I. distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- II. apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

29.1.1. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no inciso I da Cláusula 29.1, acima, sendo uma obrigação da Instituição Administradora fazer cumprir essa disposição.

29.2. De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033/2004, não haverá 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, observando-se, cumulativamente, os seguintes requisitos:

I. o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

II. o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

III. as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

29.2.1 Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos I e II da Cláusula 29.2, acima; já quanto ao inciso III da mesma Cláusula, a Instituição Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária no mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA e/ou na Cetip.

29.3. Tratando-se de investidor estrangeiro não residente em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20%, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda (Lei nº 8.981/95, artigo 81, §1º; Instrução Normativa SRF nº 25/01, artigo 40, caput; Instrução Normativa SRF nº 208/02, artigo 30).

29.3.1. No que concerne aos rendimentos distribuídos pelo Fundo e o ganho de capital da alienação das Cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos pelos investidores mencionados na Cláusula 29.3. acima, estes estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa SRF nº 25/01 e Instrução Normativa SRF nº 208/02.

29.3.2. A isenção mencionada na Cláusula 29.3. acima não se aplica aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981/95, artigo 65, §4º; Instrução Normativa SRF nº 25/01, artigo 18, inciso I.

29.3.3. O tratamento diferenciado mencionado na Cláusula 29.3. acima, não se aplica, além da exceção mencionada na cláusula anterior, aos casos de investidor estrangeiro residente em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20%, os quais estarão sujeitos as mesmas regras de tributação aplicadas aos investidores residentes no Brasil.

29.4. A partir de 20 de outubro de 2009, a liquidação de operações referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiro e de capitais, estará sujeita à alíquota do Imposto sobre Operações Financeiras (IOF/Câmbio) equivalente a 2%.

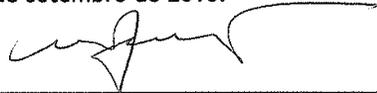
29.4.1. A liquidação de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro, continuam sujeitas a alíquota zero.

CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

30. SOLUÇÃO DE CONFLITOS

30.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Regulamento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Rio de Janeiro, 21 de setembro de 2010.



BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIRO SA DTVM
Instituição Administradora

REGISTRO DE TÍTULOS E NEGÓCIOS
SERVIDO
21 SET 2010 971049
ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
3ª OFICINA

21 SET 97 1849

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ.

ANEXO I

Critérios de Elegibilidade

Sem prejuízo do cumprimento da Política de Investimento e do atendimento dos Critérios de Concentração previstos no Regulamento e na legislação aplicável, os Ativos a serem adquiridos pelo Fundo deverão atender, no mínimo, aos Critérios de Elegibilidade por tipo de ativo elencados abaixo.

1. Critérios de elegibilidade para o investimento em CRI que tenham como devedor ou coobrigado, pessoa jurídica que possua classificação de risco equivalente a AAA:

I. Prazo máximo de até 15 (quinze) anos contado da data de aquisição ou prazo superior a 15 (quinze) anos, nas hipóteses em que o CRI conte com uma opção de venda ou compromisso de recompra no prazo de até 15 (quinze) anos contado da data de aquisição

2. Critérios de elegibilidade para o investimento em CRI que não tenham como devedor ou coobrigado, pessoa jurídica que possua classificação de risco equivalente a AAA:

I. O valor do saldo devedor do CRI em relação ao valor de avaliação do imóvel (*Loan To Value - "LTV"*) deve ser de no máximo 75% (setenta e cinco por cento) para imóveis comerciais e de 80% (oitenta por cento) para imóveis residenciais;

II. Prazo máximo de até 15 (quinze) anos contado da data de aquisição ou prazo superior a 15 (quinze) anos, nas hipóteses em que o CRI conte com uma opção de venda ou compromisso de recompra no prazo de até 15 (quinze) anos contado da data de aquisição; e

III. *Rating* mínimo do CRI equivalente a A- para pelo menos 90% (noventa por cento) da carteira de CRI e BBB para até 10% (dez por cento) da carteira de CRI.

3. Critérios de elegibilidade para o investimento em LCI e LH:

I. *Rating* mínimo do emissor equivalente a A-; e

II. Prazo máximo de 1 (um) ano a contar da data da aquisição.

4. Critérios de elegibilidade para o investimento em Cotas de FII:

I. O Fundo poderá investir em outros fundos imobiliários, desde de que estes tenham perfis de risco, Política de Investimento, Critérios de Concentração e Critérios de Elegibilidade compatíveis com os do Fundo; e

II. Realização de *due diligence* com resultado satisfatório ao Gestor.

As classificações de rating acima mencionadas referem-se a escala nacional de agências internacionais (Standard and Poor's, Moody's e Fitch Ratings).

21 SET 97 1849

ANEXO II

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ.

Remuneração pelos serviços de escrituração de Cotas

A Instituição Administradora receberá os montantes descritos na tabela abaixo, pela prestação direta ou indireta, dos serviços de escrituração de Cotas do Fundo.

ATIVIDADE	VALORES EM REAIS (R\$)
Taxa de Implantação	Isento
Custos Fixos	
Mensal	1.234,6724
Mensal por Cotista	1,4575
Eventos e Movimentações	
Pagamento de Rendimentos	
- Correntistas do Escriturador de Cotas	0,7202
- Correntistas de outros Bancos	2,8121
Transferência / implantação / alteração cadastral / movimentação da conta.	1,4353
Subscrição	
- Cálculo	Isento
- Boletim emitido	0,7289
- Boletim efetivado	6,4445
Emissão de avisos / extratos / informes	0,6772
Envio de correspondência	Taxa do Correio

Os custos dos serviços serão reajustados anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor da FIPE (IPC - FIPE) do período anterior, ou na sua falta, pela variação do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), ou, na falta de ambos, do IGP-DI (Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna), publicados pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Fundo

**BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

CNPJ/MF nº 11.721.034/0001-91

Coordenador Líder

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Rio de Janeiro - RJ

Instituição Administradora

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ

Assessor Legal

PMKAADVOGADOS ASSOCIADOS

Avenida Nações Unidas, nº 4.777, 13º andar, Alto de Pinheiros, São Paulo - SP

Gestor

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 10º andar - parte, São Paulo - SP

Custodiante

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Rio de Janeiro - RJ

Escriturador de Cotas

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira, nº 707, Torre Eudoro Villela, 7º andar, São Paulo - SP

Auditor Independente

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.A.

Praia de Botafogo, nº 300, 13º andar, Botafogo, Rio de Janeiro - RJ