

PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 6ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS

CNPJ/MF nº 11.026.627/0001-38

Perfazendo o montante total de, inicialmente, até

R\$120.000.024,00

(cento e vinte milhões e vinte e quatro reais)

Código ISIN nº BRBFFCTF000

Código de Negociação na BM&FBOVESPA: BCFF11B



O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS ("Fundo") administrado e representado pela BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora") está realizando sua sexta emissão ("Emissão") por meio de uma oferta pública de distribuição de até 1.702.128 (um milhão e setecentos e dois mil e cento e vinte e oito) cotas ("Novas Cotas"), nominativas e escriturais, em série única, com preço de emissão de R\$70,50 (setenta reais e cinquenta centavos) cada ("Preço de Emissão"), com base no valor do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário em 4 de janeiro de 2017, que compreende a sexta distribuição pública das Novas Cotas ("Oferta"), perfazendo o valor total de até R\$120.000.024,00 (cento e vinte milhões e vinte e quatro reais), sem considerar as Cotas Adicionais e as Cotas do Lote Suplementar eventualmente emitidas, a ser realizadas nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"). Cada Investidor (conforme definido na página 10 deste Prospecto Definitivo) deverá subscrever a quantidade mínima de 15 (quinze) Novas Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$1.057,50 (mil e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos), salvo se ao final do Prazo de Colocação (conforme definido na página 69 deste Prospecto Definitivo) restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir esta aplicação inicial mínima por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, ou houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Novas Cotas superar o montante das Novas Cotas, e observadas as condições para os Investidores (conforme definidos na página 10 deste Prospecto Definitivo) referidas neste Prospecto Definitivo ("Aplicação Inicial Mínima"). A Aplicação Inicial Mínima prevista acima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme definido na página 9 deste Prospecto).

As Novas Cotas serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, pela XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar - CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), pela OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.728, sobreloja, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07, na qualidade de coordenador contratado ("Coordenador Contratado"), e demais instituições financeiras autorizadas a atuar no sistema de distribuição de valores mobiliários ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado, "Instituições Participantes da Oferta").

Na Emissão será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a subscrição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme definido na página 64 deste Prospecto Definitivo) deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 30.000.006,00 (trinta milhões e seis reais) correspondente a 425.532 (quatrocentas e vinte e cinco mil, quinhentas e trinta e duas) Novas Cotas.

O Fundo é gerido pela BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF nº 09.631.542/0001-37 ("BTG Gestora"), de acordo com as disposições do seu regulamento atualmente vigente conforme o "Ato do Administrador" datada de 23 de fevereiro de 2017, devidamente registrada perante o 6º Ofício de Registros de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1348958, em 23 de fevereiro de 2017 ("Regulamento"), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668") e da Instrução CVM 472.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Novas Cotas pelos Cotistas, sendo regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A ata de assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo realizada em 30 de janeiro de 2017, em que foram aprovadas a 6ª (sexta) emissão de Novas Cotas e a Oferta, foi devidamente registrada perante o 6º Ofício de Registros de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1348120, em 31 de janeiro de 2017.

O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"), ou de direitos a eles relativos: (a) cotas de outros fundos de investimentos imobiliário - preferencialmente; (b) imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento ("Imóveis"), com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades; (c) letras hipotecárias ("LH"); (d) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (e) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (f) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais) poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 255.319 (duzentos e cinquenta e cinco mil e trezentos e dezenove) Novas Cotas suplementares, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Cotas do Lote Suplementar"), destinadas a atender a um excesso de demanda que eventualmente seja constatado no decorrer da Oferta, conforme opção outorgada ao Coordenador Líder no Contrato de Distribuição, que poderá ser exercida pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora, até a data de encerramento da Oferta ("Opção do Lote Suplementar").

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 340.425 (trezentos e quarenta mil e quatrocentos e vinte e cinco) Novas Cotas adicionais, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Cotas Adicionais"), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta ("Opção de Cotas Adicionais"), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM.

Registro da Oferta na CVM: a Oferta foi aprovada e registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2017/007, em 23 de março de 2017.

As Novas Cotas serão depositadas em mercado de balcão não organizado para distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da BM&FBOVESPA. As Novas Cotas serão depositadas e negociadas em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, sendo processadas pela BM&FBOVESPA a custódia, a liquidação financeira e a negociação das Novas Cotas.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES QUE LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

Este Prospecto Definitivo está disponível nos endereços e páginas da rede mundial de computadores da CVM, da BM&FBOVESPA, do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado, da Administradora e da BTG Gestora, indicados na seção "Informações Adicionais", na página 73 deste Prospecto Definitivo.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 125 A 138 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO COORDENADOR CONTRATADO DA BTG GESTORA, OU COM QUALQUER MECANISMO DE SEGURO AOS INVESTIDORES, OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A BTG GESTORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

"ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS DA 6ª EMISSÃO, A AUTORIZAÇÃO PARA VENDA DAS NOVAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS DA 6ª EMISSÃO A SEREM DISTRIBUÍDAS."

O investimento nas Novas Cotas não é adequado a investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada; (ii) necessitem de liquidez em seus títulos, tendo em vista que as Novas Cotas encontram pouca liquidez no mercado secundário brasileiro; (iii) não confiem na capacidade da Administradora e da BTG Gestora em selecionar Ativos-Alvo; (iv) não estejam capacitados a compreender e assumir os riscos inerentes ao investimento nas Novas Cotas; ou (v) não estejam dispostos a se expor aos riscos relacionados ao setor imobiliário.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA

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

Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Coordenador Contratado e à CVM, à Administradora e à BTG Gestora nos endereços indicados na seção "Informações Adicionais", na página 73 deste Prospecto Definitivo.

COORDENADOR LÍDER

COORDENADOR CONTRATADO

ADMINISTRADORA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	5
SUMÁRIO DA OFERTA	14
CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA	42
INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS.....	46
<i>CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS NOVAS COTAS</i>	<i>46</i>
<i>Posição patrimonial do Fundo</i>	<i>46</i>
<i>Aprovação da Oferta</i>	<i>46</i>
<i>Valor Total da Emissão</i>	<i>46</i>
<i>Preço de Emissão.....</i>	<i>46</i>
<i>Data de Emissão.....</i>	<i>47</i>
<i>Destinação dos Recursos.....</i>	<i>47</i>
<i>Número da Emissão.....</i>	<i>47</i>
<i>Quantidade de Novas Cotas</i>	<i>47</i>
<i>Cotas do Lote Suplementar</i>	<i>48</i>
<i>Cotas Adicionais</i>	<i>48</i>
<i>Instituição Escrituradora</i>	<i>49</i>
<i>Forma e Comprovação da Titularidade das Novas Cotas</i>	<i>49</i>
<i>Forma de Integralização</i>	<i>49</i>
<i>Tratamento Tributário</i>	<i>49</i>
<i>Tributação dos Cotistas.....</i>	<i>50</i>
<i>Tributação do Fundo.....</i>	<i>52</i>
<i>Prorrogação de Prazos.....</i>	<i>53</i>
<i>CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</i>	<i>53</i>
<i>Colocação e Procedimento de Distribuição</i>	<i>53</i>
<i>Público-Alvo da Oferta.....</i>	<i>53</i>
<i>Procedimento de Distribuição.....</i>	<i>54</i>
<i>Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras</i>	<i>58</i>
<i>Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.....</i>	<i>59</i>
<i>Possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas.....</i>	<i>62</i>
<i>Alocação e Liquidação Financeira</i>	<i>63</i>
<i>Prazo de Colocação</i>	<i>64</i>
<i>Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado.....</i>	<i>64</i>
<i>Inadequação da Oferta a Certos Investidores</i>	<i>64</i>
<i>Modificação, Suspensão ou Revogação da Oferta.....</i>	<i>65</i>
<i>Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas</i>	<i>66</i>
CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....	68
<i>Regime de Distribuição</i>	<i>69</i>
<i>Comissionamento.....</i>	<i>69</i>
<i>Contrato de garantia de liquidez</i>	<i>70</i>
<i>Cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão</i>	<i>70</i>
CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO.....	71
INFORMAÇÕES ADICIONAIS	73
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	75

<i>Base Legal</i>	75
<i>Emissões de Cotas do Fundo já Realizadas</i>	75
<i>Regulamento do Fundo</i>	78
<i>Objeto do Fundo</i>	79
<i>Política de Investimento do Fundo</i>	79
<i>Política de Exercício do Direito de Voto pela BTG Gestora</i>	81
<i>Limite de Alocação</i>	81
<i>Diversificação de investimentos</i>	81
<i>Ilustrativo da Política de Investimento do Fundo</i>	82
<i>Taxa de Administração</i>	82
<i>Distribuição de Rendimentos</i>	83
<i>Assembleia Geral de Cotistas</i>	84
<i>Emissão de novas cotas</i>	87
<i>Característica das Cotas</i>	89
<i>Forma de Condomínio</i>	89
<i>Prazo</i>	89
<i>Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas</i>	89
<i>Da administração do Fundo</i>	90
<i>Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo</i>	91
<i>Dos representantes dos Cotistas</i>	92
<i>Despesas e encargos do Fundo</i>	95
<i>Divulgação de Informações</i>	96
<i>Funcionamento do Fundo</i>	96
<i>Desempenho do Fundo</i>	96
<i>Demonstrações financeiras</i>	102
ADMINISTRADORA	102
<i>Breve Histórico da Administradora</i>	102
<i>Sumário da Experiência Profissional da Administradora</i>	106
BTG GESTORA	106
<i>Breve Histórico da BTG Gestora</i>	106
<i>Sumário da Experiência Profissional da BTG Gestora</i>	107
VISÃO GERAL DA BTG GESTORA SOBRE O MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	111
<i>Visão Geral da BTG Gestora sobre o Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário</i>	111
<i>Visão Geral da BTG Gestora sobre a Securitização de Recebíveis Imobiliários</i>	119
<i>Visão Geral da BTG Gestora sobre o Mercado de CRI</i>	121
FATORES DE RISCO	125
Fatores de Risco Relacionados ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico	125
<i>Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de Fundos de Investimento Imobiliários</i>	125
<i>Liquidez Reduzida das Cotas</i>	126

<i>Riscos de Mercado Relacionado à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos</i>	<i>126</i>
<i>Fatores Macroeconômicos Relevantes</i>	<i>127</i>
<i>Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento.....</i>	<i>127</i>
<i>Riscos do Uso de Derivativos</i>	<i>128</i>
<i>Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras</i>	<i>128</i>
<i>Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário</i>	<i>128</i>
Fatores de Riscos relacionados ao Fundo.....	129
<i>Riscos Atrelados aos Fundos Investidos.....</i>	<i>129</i>
<i>Desempenho passado não é indicativo de resultados futuros</i>	<i>129</i>
<i>Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções.....</i>	<i>129</i>
<i>Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários</i>	<i>129</i>
<i>Risco quanto à Política de Investimento do Fundo.....</i>	<i>129</i>
<i>Risco relativo à propriedade dos Ativos-Alvo</i>	<i>130</i>
<i>Riscos de Concentração da Carteira</i>	<i>130</i>
<i>Riscos do Prazo de Vencimento dos Ativos.....</i>	<i>130</i>
<i>Risco de Crédito a que está sujeito os Ativos.....</i>	<i>130</i>
<i>Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI</i>	<i>130</i>
<i>Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário.....</i>	<i>131</i>
<i>Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido</i>	<i>131</i>
<i>Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas.....</i>	<i>132</i>
<i>Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo</i>	<i>132</i>
<i>Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro</i>	<i>132</i>
<i>Risco de Potencial Conflito de Interesses.....</i>	<i>132</i>
<i>Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos</i>	<i>133</i>
<i>Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital.....</i>	<i>133</i>
<i>Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH</i>	<i>133</i>
<i>Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Volume Total da Oferta.....</i>	<i>133</i>
<i>Riscos de flutuações no valor de Imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo.....</i>	<i>134</i>
<i>Risco de desvalorização de imóveis que venham a integrar o Patrimônio do Fundo.....</i>	<i>134</i>
<i>Riscos relativos às receitas projetadas e às despesas mais relevantes.....</i>	<i>134</i>
<i>Risco de desapropriação ou de outras restrições</i>	<i>135</i>
<i>Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais.....</i>	<i>135</i>
<i>Risco relativo às novas emissões</i>	<i>136</i>

<i>Risco de Governança Relacionado à Impossibilidade Determinadas</i>	
<i>Pessoas Votarem em Assembleias Gerais do Fundo.....</i>	<i>136</i>
Fatores de Risco Relacionados à Oferta	136
<i>Risco de Não Concretização da Oferta</i>	<i>136</i>
<i>Risco de Não Integralização pelos Investidores.....</i>	<i>137</i>
<i>Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta.</i>	<i>137</i>
<i>Risco Relativo à Concentração e Pulverização</i>	<i>137</i>
<i>Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos</i>	<i>137</i>
<i>Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem</i>	
<i>na Política de Investimento</i>	<i>138</i>
<i>Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de</i>	
<i>Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição.....</i>	<i>138</i>
<i>Risco relativo à impossibilidade de negociação</i>	
<i>das Cotas até o encerramento da Oferta</i>	<i>138</i>
APRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA.....	139
RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O COORDENADOR	
LÍDER E O COORDENADOR CONTRATADO	142
<i>Relacionamento entre a Administradora e BTG Gestora.....</i>	<i>142</i>
<i>Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder</i>	<i>142</i>
<i>Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Contratado</i>	<i>142</i>
<i>Relacionamento entre o Coordenador Líder e a BTG Gestora.....</i>	<i>142</i>
<i>Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado</i>	<i>143</i>
<i>Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes</i>	<i>143</i>
INFORMAÇÕES SOBRE A ADMINISTRADORA, A BTG GESTORA, O COORDENADOR LÍDER, O	
COORDENADOR CONTRATADO, O ASSESSOR LEGAL, E A INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA... 144	
ANEXOS	147
ANEXO A – Instrumento de Constituição do Fundo e Instrumentos de Alteração	
do Regulamento da Denominação do Fundo	149
ANEXO B – Ata de Aprovação da Emissão	251
ANEXO C – Regulamento Consolidado e Vigente do Fundo	263
ANEXO D – Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	299
ANEXO E – Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56	
da Instrução CVM 400	303
ANEXO F – Minuta do Boletim de Subscrição e do Termo de Ciência de Risco e	
de Adesão ao Regulamento	307
ANEXO G – Contrato de Consultoria e Seus Aditamentos	321
ANEXO H – Estudo de Viabilidade	341
ANEXO I – Informe Anual – Anexo 39-V da Instrução CVM 472	351

DEFINIÇÕES

No âmbito do presente Prospecto, serão consideradas as definições abaixo descritas, sendo que as expressões definidas ao longo deste Prospecto encontram-se abaixo consolidadas. Com relação ao presente Prospecto, devem-se adotar por referência, e de forma subsidiária, as demais definições constantes da Instrução CVM 472 e do Regulamento:

“Administradora”	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, 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 responsável pela administração e representação do Fundo.
“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anúncio de Encerramento”	Anúncio de encerramento da Oferta, o qual será elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 na página da rede mundial de computadores: (a) da Administradora; (b) da BTG Gestora; (c) do Coordenador Líder; (d) do Coordenador Contratado; (e) da BM&FBOVESPA; e (f) da CVM.
“Anúncio de Início”	Anúncio de início da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 23, parágrafo 2º e 52 da Instrução CVM 400, publicado e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 na página da rede mundial de computadores: (a) da Administradora; (b) da BTG Gestora; (c) do Coordenador Líder; (d) Coordenador Contratado; (e) da BM&FBOVESPA; e (f) da CVM. O Anúncio de Início será publicado no jornal “Valor Econômico”.
“Aplicação Inicial Mínima”	Quantidade mínima de R\$ 1.057,50 (mil e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos), correspondentes a 15 (quinze) Novas Cotas, a serem subscritas por cada Investidor, salvo se ao final do Prazo de Colocação: (i) restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas; ou (ii) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Novas Cotas superar o montante das Novas Cotas. A Aplicação Inicial Mínima prevista acima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

“Ativos-Alvo”	(a) cotas de outros FII - preferencialmente; (b) Imóveis, com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades; (c) LH; (d) LCI; (e) CRI; (f) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII.
“BACEN”	Banco Central do Brasil.
“BM&FBOVESPA”	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sociedade anônima de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
“Brasil” ou “País”	República Federativa do Brasil.
“BTG Gestora”	BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF nº 09.631.542/0001-37, contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão e de consultoria especializada, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 472.
“Captação Mínima”	425.532 (quatrocentas e vinte e cinco mil, quinhentas e trinta e duas) Novas Cotas, equivalentes a R\$ 30.000.006,00 (trinta milhões e seis reais).
“CNPJ/MF”	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda.
“Comunicado de Encerramento do Período de Preferência”	Comunicação realizada no site (a) da Administradora; (b) da BTG Gestora; (c) do Coordenador Líder; (d) do Coordenador Contratado; (e) da BM&FBOVESPA; e (f) da CVM, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao fim do prazo para exercício do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante esse período, bem como a quantidade de Sobras.
“Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”	Caso aplicável, comunicação realizada no site (a) da Administradora; (b) da BTG Gestora; (c) do Coordenador Líder; (d) do Coordenador Contratado; (e) da BM&FBOVESPA; e (f) da CVM, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, informando o montante de Novas Cotas subscritas e

integralizadas durante esse período, bem como a eventual quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão ofertadas publicamente junto a outros Investidores que demonstrarem interesse em adquirir as Novas Cotas.

“Comissionamento”	Remuneração devida ao Coordenador Líder pelo desempenho das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, conforme identificadas na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Contrato de Distribuição - Comissionamento”, na página 69 deste Prospecto.
“Contrato de Consultoria”	Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos celebrado em 29 de janeiro de 2010 entre o Fundo e a BTG Gestora, bem como posteriores aditivos.
“Contrato de Distribuição”	Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de Fundos.
“Coordenador Contratado”	OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.728, sobreloja, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07, que aderiu à coordenação da Oferta por meio do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
“Coordenador Líder”	XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar - CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78.
“Cotas”	Cotas de emissão do Fundo.
“Cotas Adicionais”	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 340.425 (trezentos e quarenta mil e quatrocentos e vinte cinco) Novas Cotas adicionais, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta.

As Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Novas Cotas”.

“Cotas do Lote Suplementar”

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais) poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 255.319 (duzentas e cinquenta e cinco mil e trezentas e dezenove) Novas Cotas suplementares, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, destinadas a atender a um excesso de demanda que eventualmente seja constatado no decorrer da Oferta, conforme opção a ser outorgada ao Coordenador Líder no Contrato de Distribuição, que poderá ser exercida pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora, até a data de encerramento da Oferta.

As Cotas do Lote Suplementar eventualmente emitidas passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Novas Cotas”.

“Cotistas”

Os titulares das Cotas.

“CPF/MF”

Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.

“CRI”

Certificados de recebíveis imobiliários.

“CVM”

Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Emissão”

30 de janeiro de 2017.

“Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”

Data informada no Comunicado de Encerramento do Período de Preferência.

“Data de Liquidação do Período de Alocação”

Data da liquidação física e financeira dos pedidos de subscrição das Novas Cotas, junto à BM&FBOVESPA, equivalente ao 3º (terceiro) Dia Útil posterior aos Períodos de Alocação correspondentes.

“Data de Liquidação do Direito de Preferência”

Data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, correspondente ao último dia do encerramento do Período de Preferência.

“Data de Liquidação do

Data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o

Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”	prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, correspondente ao 10º (décimo) Dia Útil contado a partir da Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição e de Montante Adicional, inclusive.
“DDA”	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela BM&FBOVESPA.
“Dia(s) Útil(eis)”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dia Útil, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte e/ou caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da BM&FBOVESPA, nos termos do Regulamento sejam em dias em que a BM&FBOVESPA não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a BM&FBOVESPA esteja em funcionamento, conforme as Cotas estejam eletronicamente custodiadas na BM&FBOVESPA.
“Direito de Preferência”	Direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta, conferido aos Cotistas, conforme disposto nos incisos II e III, do artigo 24, do Regulamento, na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de publicação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.
“Direito de Subscrição de Sobras”	Direito de subscrição das Sobras, conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência, na proporção do número de Novas Cotas subscritas pelo Cotista durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, limitado à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta que não forem subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência.
“Emissão”	A presente 6ª Emissão do Fundo.
“FII”	Os fundos de investimento imobiliário, nos termos da Lei 8.668 e da Instrução CVM 472.
“Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”	Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,4037, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de publicação do Anúncio de Início. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

“Fundo”	Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de Fundos.
“Governo Federal”	Governo da República Federativa do Brasil.
“IGP-M”	Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.
“Imóveis”	Imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento.
“Instituição Esrituradora”	Itaú Unibanco S.A. (atual denominação de Banco Itaú S.A.) com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrita no CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, contratada para prestar os serviços de escrituração das Cotas.
“Instituições Participantes da Oferta”	O Coordenador Líder, o Coordenador Contratado e os Participantes Especiais, considerados em conjunto.
“Instrução CVM 400”	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“Instrução CVM 472”	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.
“Instrução CVM 478”	Instrução da CVM nº 478, de 11 de setembro de 2009.
“Instrução CVM 494”	Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011.
“Instrução CVM 505”	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
“Instrução CVM 571”	Instrução da CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.
“Investidores”	Quaisquer investidores, pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento.
“LCI”	Letra de crédito imobiliário.
“Lei nº 8.668”	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“Lei nº 9.779”	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
“Lei nº 11.033”	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
“Lei nº 12.024”	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
“Lei das Sociedades por Ações”	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

“Lei do Inquilinato”	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
“Lei do Mercado de Valores Mobiliários”	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“LH”	Letras hipotecárias.
“Montante Adicional”	A quantidade adicional de Novas Cotas que o Cotista poderá indicar, limitada ao total das Sobras, como de seu interesse de subscrever, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, indicar.
“Novas Cotas”	Até 1.702.128 (um milhão e setecentos e dois mil e cento e vinte e oito) cotas da presente Emissão, sem considerar as Cotas Adicionais e as Cotas do Lote Suplementar.
“Oferta”	A presente oferta pública de distribuição de Novas Cotas, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 472.
“Opção de Cotas Adicionais”	A opção da Administradora de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) em até 20% (vinte por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.
“Opção do Lote Suplementar”	A opção outorgada ao Coordenador Líder, de distribuir um lote suplementar de Novas Cotas de até 15% (quinze por cento) da quantidade de Novas Cotas originalmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais), com o objetivo de atender a um excesso de demanda que eventualmente seja constatado no decorrer da Oferta, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400.
“Participantes Especiais”	Instituições financeiras, que não sejam Coordenador Líder ou Coordenador Contratado, autorizadas a operar no mercado de capitais para participarem da colocação das Novas Cotas junto a potenciais investidores e clientes.
“Período de Alocação”	Cada período de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da Data de Liquidação do Período de Alocação imediatamente anterior, no qual foram alocadas as Novas Cotas, ou seja, cada período de 5 (cinco) Dias Úteis contado do 3º (terceiro) Dia Útil, exclusive.
“Período de Colocação”	O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

“Período de Preferência”	O prazo em que os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência.
“Pessoas Vinculadas”	(i) controladores e/ou administradores da Administradora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta ou à distribuição das Novas Cotas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Administradora e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Administradora e/ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Administradora e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 505.
“Preço de Emissão”	O preço unitário de colocação das Novas Cotas foi fixado em R\$70,50 (setenta reais e cinquenta centavos) por Cota, com base no valor do fechamento das Cotas do Fundo no mercado secundário em 04 de janeiro de 2017.
“Prospecto” ou “Prospecto Definitivo”	O presente Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de Fundos.
“Real”, “reais” ou “R\$”	Moeda oficial corrente no Brasil.

“Regulamento”	Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de Fundos, constante do Anexo C ao presente Prospecto.
“Reserva de Contingência”	<p>Reserva que poderá ser constituída para arcar com as Despesas Extraordinárias, se houver.</p> <p>Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos-Alvo do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.</p> <p>O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.</p>
“Sobras”	A diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência.
“Valor Total da Emissão”	O valor total da Emissão será de, inicialmente, até R\$120.000.024,00 (cento e vinte milhões e vinte e quatro reais), na Data de Emissão, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.
“Taxa de Administração”	Tem o significado que lhe é atribuído na seção “Características do Fundo – Taxa de Administração”.

SUMÁRIO DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que o potencial investidor deve considerar antes de investir nas Novas Cotas. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção “Fatores de Risco” nas páginas 125 a 138 deste Prospecto, antes de tomar a decisão de investir nas Novas Cotas.

Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de Fundos
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
Gestão	Ativa.
Administradora	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, acima qualificada.
Gestora	BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda., acima qualificada.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada.
Coordenador Contratado	Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada.
Instituição Escriuradora	Itaú Unibanco S.A., acima qualificada.
Aprovação da Oferta:	A Oferta foi aprovada nos termos da ata de assembleia geral extraordinária realizada em 30 de janeiro de 2017, a qual foi devidamente registrada perante o 6º Ofício de Registros de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1348120, em 31 de janeiro de 2017.
Emissão	6ª (sexta).
Série	Única.
Valor Total da Emissão	Serão Ofertadas até R\$120.000.024,00 (cento e vinte milhões e vinte e quatro reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais. Tanto as Cotas do Lote Suplementar quanto as Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
Quantidade de Novas Cotas	Até 1.702.128 (um milhão e setecentos e dois mil e cento e vinte e oito) Novas Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais. Tanto as Cotas do Lote Suplementar quanto as Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Preço de Emissão	O preço unitário de colocação das Novas Cotas foi fixado em R\$70,50 (setenta reais e cinquenta centavos), com base no valor do fechamento das Cotas do Fundo no mercado secundário em 04 de janeiro de 2017.
Data de Emissão	30 de janeiro de 2017.
Tipo de Oferta	Primária.
Cotas do Lote Suplementar	Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais) poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 255.319 (duzentos e cinquenta e cinco mil e trezentos e dezenove) Cotas suplementares, nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, destinadas a atender a um excesso de demanda que eventualmente seja constatado no decorrer da Oferta, conforme Opção do Lote Suplementar.
Cotas Adicionais	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 340.425 (trezentos e quarenta mil e quatrocentos e vinte cinco) Novas Cotas adicionais, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme Opção do Lote Adicional.
Aplicação Inicial Mínima	Quantidade mínima de 15 (quinze) Novas Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$1.057,50 (mil e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos), a serem subscritas por cada Investidor, salvo se ao final do Prazo de Colocação: (i) restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas; ou (ii) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Novas Cotas superar o montante das Novas Cotas. A Aplicação Inicial Mínima prevista acima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

Público-Alvo da Oferta

O Público-Alvo da Oferta é composto pelos Investidores que tenham como objetivo investimentos de longo prazo. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes. Não haverá qualquer esforço de colocação das Novas Cotas junto a investidores estrangeiros.

Inadequação da Oferta

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Novas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. 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 Novas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

Forma de Integralização

As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na respectiva Data de Liquidação do Direitos de Preferência, Data de Liquidação do Direitos de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, ou Data de Liquidação do Período de Alocação, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

Comprovação de Titularidade das Novas Cotas

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de cota, que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* e a obtenção de autorização da BM&FBOVESPA, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, com exceção dos rendimentos auferidos pelas aplicações financeiras nas quais os recursos de cada Investidor ficarão aplicados até o encerramento da Oferta, líquidos de eventuais tributos incidentes. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata*, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na BM&FBOVESPA.

Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado

As Novas Cotas ofertadas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela BM&FBOVESPA, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela BM&FBOVESPA.

A Instituição Escrituradora será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na BM&FBOVESPA. O pedido de admissão à negociação das Novas Cotas foi deferido pela BM&FBOVESPA por meio do 130/2017-DRE datado de 08 de março de 2017.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento, da divulgação da distribuição de rendimento *pró-rata* e a obtenção de autorização da BM&FBOVESPA para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela BM&FBOVESPA.

Destinação dos Recursos da Oferta

Os recursos líquidos a serem captados na Oferta são estimados em R\$ 114.637.643,25 (cento e quatorze milhões e seiscientos e trinta e sete mil e seiscientos e quarenta e três reais e vinte e cinco centavos) com a colocação da totalidade das Novas Cotas ofertadas, sem considerar eventuais Cotas do Lote Suplementar e Cotas Adicionais, deduzidas as comissões e as despesas estimadas da Oferta.

Em caso de distribuição parcial das Novas Cotas e desde que atingida a Captação Mínima, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta seção, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

O Fundo pretende destinar os recursos a serem captados na Oferta para (a) a aquisição de cotas de FII, nos mercados primário e secundário; e (b) a aquisição de CRI, conforme demonstrado na tabela abaixo:

Destinação	Percentual de alocação dos recursos captados na Oferta
Cotas de FII	95%
CRI	5%
Total	100%

Exercício do Direito de Preferência

Observado o disposto no artigo 26, incisos I e II, do Regulamento, é assegurado aos Cotistas cujas Cotas estejam integralizadas na data de publicação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, na proporção do número de Cotas de sua titularidade, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Preferência, (i) a partir do 5º (quinto) Dia Útil contado da data de publicação do Anúncio de Início, inclusive, e até o 8º (oitavo) Dia Útil contado da data de início do Período de Preferência, inclusive, junto à BM&FBOVESPA, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA, sendo que o Cotista poderá também exercer o Direito de Preferência, (ii) a partir do 5º (quinto) Dia Útil contado da data de publicação do Anúncio de Início, inclusive, e até o 10º (décimo) Dia Útil contado da data de início do Período de Preferência, inclusive, junto à Instituição Escrituradora, por meio de

seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escriuradora, conforme o caso e não perante o Coordenador Líder, em qualquer uma das seguintes agências especializadas da Instituição Escriuradora.

É permitido aos Cotistas negociar, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo, junto (i) à BM&FBOVESPA, a partir do 5º (quinto) Dia Útil contado da data de publicação do Anúncio de Início, inclusive, e até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de início do Período de Preferência, inclusive, ou (ii) à Instituição Escriuradora, a partir de 5º (quinto) Dia Útil contado da data de publicação do Anúncio de Início, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil contado da data de início do Período de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e da Instituição Escriuradora, conforme o caso, durante o Período de Preferência. A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência observará os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e da Instituição Escriuradora, conforme o caso.

Exercício do Direito de Subscrição de Sobras

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à BM&FBOVESPA e à Instituição Escriuradora, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será conferido, a cada Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras, na proporção do número de Novas Cotas por ele subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, em até 6 (seis) Dias Úteis a contar da Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, inclusive, junto à BM&FBOVESPA ou à Instituição Escriuradora, observados os prazos e os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e da Instituição Escriuradora, conforme o caso. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, somente seu Direito de Subscrição de Sobras.

Exercício do Direito ao Montante Adicional

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se teria interesse na subscrição de Montante Adicional, especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras. Findo o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à BM&FBOVESPA e à Instituição Escriuradora, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo de Novas Cotas remanescente será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas, observada a proporção do número total de Novas Cotas subscritas por cada um deles durante os prazos para exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, em relação à totalidade de Novas Cotas subscritas nesse mesmo período. Caso, após essa primeira alocação de Novas Cotas, seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Novas Cotas, referido saldo será alocado, observada a mesma proporção estabelecida acima, para atendimento dos pedidos dos Cotistas que não tiverem conseguido atingir o Montante Adicional originalmente solicitado. O procedimento acima será realizado sucessivamente, não havendo a abertura de qualquer período para novas manifestações dos Cotistas, até que (a) sejam atendidos todos os pedidos de Montante Adicional originalmente apresentados; (b) não seja possível a alocação do saldo remanescente de Novas Cotas, observada a proporção prevista acima, para atendimento de todos os Montantes Adicionais; ou (c) haja a colocação da totalidade das Novas Cotas ofertadas, o que ocorrer primeiro.

No 8º (oitavo) Dia Útil a contar da Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista e terceiro cessionário do Direito de Preferência, a título de Montante Adicional, estará disponível para consulta dos Cotistas e terceiro cessionário do Direito de Preferência.

No 10º (décimo) Dia Útil a Útil a contar da Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, inclusive, deverá ocorrer a liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

Taxa de Ingresso	Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Novas Cotas.
Taxa de Saída	Não será cobrada taxa de saída dos Cotistas do Fundo.
Captação Mínima	<p>Na Emissão será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a subscrição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$30.000.006,00 (trinta milhões e seis reais) correspondente a 425.532 (quatrocentas e vinte e cinco mil, quinhentas e trinta e duas) Novas Cotas. Após atingida a Captação Mínima, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. Caso a Captação Mínima não seja atingida, a Emissão e a Oferta serão canceladas, a instituição financeira, responsável pelo recebimento dos valores ficará obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Novas Cotas em moeda corrente, na proporção das Novas Cotas subscritas e integralizadas da Emissão, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos Investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.</p> <p>Os Investidores, no ato da subscrição das Novas Cotas, atestarão sua ciência à possibilidade de distribuição parcial e aceitarão a Captação Mínima como quantidade mínima de Novas Cotas distribuídas para fins de adesão à Oferta, nos termos do artigo 31, II, da Instrução CVM 400. Nessa hipótese, o Investidor deverá, no momento da assinatura do Boletim de Subscrição, condicionar a sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade das Novas Cotas; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Novas Cotas efetivamente distribuídas, correspondente, no mínimo, à Captação Mínima. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item “ii” anterior; deverá indicar o desejo de adquirir: (a) as Novas Cotas indicadas no seu Boletim de Subscrição; ou (b) a proporção entre a quantidade de Novas Cotas</p>

efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que não fez a indicação acima mencionada, deixando de optar pelo item “i” ou pelo item “ii” acima, presumir-se-á o interesse em receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas. Ainda, para o Investidor que fizer a indicação do item “ii” acima mas deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima. Após a última Data de Liquidação do Período de Alocação cada Instituição Participante da Oferta deverá proceder à adequação do investimento de subscritores das Novas Cotas junto à BM&FBOVESPA, baseada na opção de subscrição parcial (ou não) informada no respectivo Boletim de Subscrição, nos termos acima, observados os itens (a) e (b) acima. Em caso de adequação, os Investidores receberão os valores efetivamente pagos a título de integralização das Novas Cotas, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da última Data de Liquidação do Período de Alocação. O direito de adequação será operacionalizado pelo agente de custódia das Novas Cotas, junto à BM&FBOVESPA, considerando a indicação realizada pelo Investidor no ato de aceitação da Oferta. Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido a Captação Mínima, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Boletins de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores.

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 do artigo 31 da Instrução CVM 400 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, e, se for o caso, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

Forma de Distribuição

A Oferta será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição com a intermediação do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta, observado o Procedimento de Distribuição.

Procedimento de Distribuição Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §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 das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Para mais informações sobre o Procedimento de Distribuição, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Procedimento de Distribuição”, na página 54 deste Prospecto.

Pedidos de Reserva ou Lotes Máximos Não haverá reservas antecipadas nem fixação de lote máximos.

Regime de Distribuição Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição e na regulamentação aplicável, as Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Alocação e Liquidação Financeira Observadas as liquidações financeiras que ocorrerão quando da Data de Liquidação do Direito de Preferência e da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, a liquidação física e financeira dos pedidos de compra, no ambiente da BM&FBOVESPA, se dará na Data de Liquidação do Período de Alocação posterior ao respectivo Período de Alocação, de acordo com as normas e os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA. Os Períodos de Alocação serão realizados até que seja verificado um dos seguintes eventos: (a) a colocação da totalidade das Novas Cotas ofertadas; (b) o término do prazo da Oferta de 6 (seis) meses; ou (c) o encerramento da Oferta, a critério do Coordenador Líder, com a distribuição parcial das Novas Cotas, uma vez realizada a Captação Mínima.

Havendo excesso de demanda do saldo remanescente ao final da última Data de Liquidação do Período de Alocação, o critério de atendimento será o rateio proporcional à

quantidade demandada no Período de Alocação em que houver o excesso de demanda, observado, ainda e conforme o caso, eventual direcionamento de montante da Oferta para determinada classe de Investidores, a critério do Coordenador Líder, nos termos do presente Prospecto.

Ao final de cada Período de Alocação, caso seja verificada falha na liquidação ou sobra de Novas Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá alocar as Novas Cotas remanescentes, junto à BM&FBOVESPA.

A partir da data de divulgação do Anúncio de Encerramento e da divulgação dos valores referentes à primeira distribuição de rendimentos das Novas Cotas, os Cotistas que tiverem subscrito e integralizado Novas Cotas no âmbito da Oferta terão os mesmos direitos conferidos aos demais Cotistas.

Caso não sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas relativas à Captação Mínima, a Emissão será cancelada, havendo o rateio entre os Investidores que tiverem integralizado suas Novas Cotas, na proporção das Novas Cotas efetivamente integralizadas, dos recursos financeiros captados na Oferta, bem como, se for o caso, também na proporção das Novas Cotas integralizadas e considerando-se a data da disponibilização de recursos pelo Investidor, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período, observados os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA, sendo certo que não serão restituídos aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre tais aplicações, os quais serão arcados pelos Investidores na mesma proporção.

Prazo de Colocação

O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Objeto do Fundo

O Fundo tem por objeto o investimento (a) cotas de outros FII - preferencialmente; (b) Imóveis, com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades; (c) LH; (d) LCI; (e) CRI; e (f) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII.

Política de Investimento

O Fundo tem por política realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos das cotas de outros fundos de investimento imobiliário que vier a adquirir; (ii) auferir ganho de capital nas negociações de cotas de seu patrimônio; (iii) auferir receitas por meio de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio, podendo, inclusive, ceder a terceiros os direitos decorrentes da locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos; e (iv) auferir rendimentos das LH, LCI e CRI que vier a adquirir.

Poderão constar do patrimônio do Fundo: (i) prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial; (ii) lojas; (iii) salas comerciais; (iv) terrenos; (v) vagas de garagem; (vi) direitos sobre imóveis; (vii) LH; (viii) LCI; (ix) CRI; (x) cotas de FII; (xi) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, adquiridos com a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor; e (xii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII.

As aquisições dos Imóveis pelo Fundo deverão obedecer aos seguintes critérios: (i) os proprietários dos Imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos, acessões e benfeitorias; (ii) os Imóveis devem estar devidamente registrados no cartório de registro de imóveis da localidade onde estiverem localizados, livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais no momento da sua aquisição pelo Fundo; (iii) os Imóveis deverão, preferencialmente, estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial; (iv) os Imóveis poderão ser adquiridos a preço fixo com pagamento à vista ou em parcelas, as quais, se for o caso, poderão ser honradas pelo Fundo com os recursos provenientes das locações dos respectivos Imóveis; (v) o Fundo poderá manter as locações existentes nos Imóveis incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a

terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do Fundo, e, em caso de vacância, locá-los a terceiros, nas condições praticadas pelo mercado à época, sendo que por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação serão automaticamente assumidos pelo Fundo quando da transferência da posse dos imóveis ao Fundo.

As aquisições dos demais Ativos-Alvo que podem compor o patrimônio do Fundo deverão observar os seguintes critérios: (i) em relação às LH e LCI, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do BACEN; (ii) em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, deverão contar com regime fiduciário e deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (iii) as cotas de FII deverão pertencer a FII devidamente constituídos, em funcionamento e devidamente sujeitas às normas emanadas pela CVM.

Observados os critérios estabelecidos no Regulamento, a Administradora, poderá adquirir os Ativos-Alvo independentemente de autorização específica dos cotistas.

Os Cotistas, reunidos em assembleia geral, poderão fixar parâmetros de valor ou critérios para sua fixação, a serem observados pela Administradora na aquisição ou alienação dos Ativos-Alvo, sem prejuízo da observância dos demais critérios previstos na política de investimentos do Fundo para a aquisição dos Ativos-Alvo.

A Administradora deverá manter arquivados pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, os laudos de avaliação elaborados por empresa especializada de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, ou outros documentos hábeis a comprovar a observância do valor de aquisição dos Ativos-Alvo aos critérios estabelecidos no Regulamento ou em assembleia geral de Cotistas, na forma prevista acima.

O Fundo poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto no Regulamento.

O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de

imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Nas operações nas quais o Fundo venha a participar, seja por meio da cessão de direitos e/ou créditos oriundos de locação, venda ou direito de superfície de seus imóveis, ou ainda como originador dos títulos a serem securitizados, a Administradora poderá submeter à aprovação da assembleia geral de Cotistas a possibilidade de alterar ou cancelar a programação estabelecida para a integralização de cotas emitidas, se for o caso, sempre que entender que tal medida seja de interesse dos cotistas.

O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

Política de Exercício do Direito de Voto pela BTG Gestora

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

A política do exercício de voto da BTG Gestora para fundos de investimento imobiliário pode ser localizada no seguinte endereço:

<https://www.btgpactual.com/home/media/lc044-brasil-btg-pactual-gestora-de-recursos-ltda-20161011105214.pdf>

Limite de Alocação

O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas normas aplicáveis aos fundos de investimento em geral, quando aplicável; e a Administradora deverá respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento ali estabelecidas.

Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos ativos financeiros de (i) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividade permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário e (iii) certificados

de recebíveis e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário cuja negociação tenha sido registrada na CVM.

Taxa de Administração

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,150% (cento e cinquenta milésimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integrem o patrimônio do Fundo vigente no último dia útil do mês anterior observado o valor mínimo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M, que deverá ser pago diretamente à Administradora, acrescido ainda do valor aproximado de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), correspondente ao valor dos serviços de escrituração das cotas do Fundo, que deve estar incluído na remuneração da Administradora mas será pago a terceiros, nos termos dos artigos 20 e 57 do Regulamento.

A Taxa de Administração será calculada e paga à Administradora mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

O valor integrante da Taxa de Administração correspondente à escrituração das cotas do Fundo poderá variar em função da movimentação de Cotas e quantidade de Cotistas que o Fundo tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da Taxa de Administração será majorado em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração, sendo que o valor máximo da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas será de até 0,02% (dois centésimos por cento) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo.

A Taxa de Administração do Fundo deverá ser adaptada ao quanto dispõe o art. 36 da Instrução CVM 472, tão logo a assembleia geral de cotistas que vier a ser convocada para a adaptação integral do Regulamento à Instrução CVM 571 seja efetivada, com o quórum exigido pela regulamentação em vigor, ou conforme vier a ser determinado pela CVM.

Remuneração de Gestão e Consultoria

A BTG Gestora faz jus aos seguintes pagamentos de remunerações definidas nos respectivos contratos de gestão e de consultoria de investimentos:

- 1) Remuneração de Gestão: a remuneração pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo é descontada da taxa de administração devida à Administradora e paga diretamente pelo Fundo à BTG Gestora, o valor equivalente a 0,050% (cinquenta milésimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo, considerando a Taxa de Administração atual equivalente a 0,150% (cento e cinquenta milésimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo.
- 2) Remuneração de Consultoria: o Fundo paga, pelos serviços de consultoria de investimentos, para a BTG Gestora a remuneração equivalente (a) a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do FUNDO calculada e faturada mensalmente até o último dia útil do mês de prestação dos serviços, com base no patrimônio líquido do Fundo apurado no mês anterior à prestação dos serviços, e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente aos dos serviços prestados sendo certo que a BTG Gestora pretende reduzir voluntariamente e permanentemente a remuneração para 1,10% (um inteiro e um décimo por cento) em caso de Captação Mínima; e (b) remuneração adicional apurada e devida à BTG Gestora ao final de cada semestre (Junho e Dezembro), desde que seja apurado rendimento do Fundo superior a: (i) 3,0% no semestre acrescido da variação do Índice de Preços do Mercado da Fundação Getúlio Vargas (“IGPM/FGV”) calculado com base nos rendimentos mensais distribuídos aos cotistas, considerando o regime de caixa, ou seja, os rendimentos efetivamente pagos aos cotistas, calculados sobre o valor total de integralização das cotas emitidas pelo Fundo, dentre os meses anteriores ao final de cada semestre, ou seja, Maio e Novembro (“Taxa Semestral Elegível”); ou

(ii) 4,5% calculado com base nos rendimentos mensais distribuídos aos cotistas considerando regime de caixa, ou seja, os rendimentos efetivamente pagos aos cotistas, calculados sobre o valor total de integralização das cotas emitidas pelo Fundo, dentre os meses anteriores ao final de cada semestre, ou seja, Maio e Novembro (“Taxa Semestral Elegível”), o que for maior. Nesse caso, se ao final de cada semestre for apurado rendimento superior ao estipulado na alínea (i) ou (ii) acima, o que for maior, a BTG Gestora fará jus à remuneração adicional equivalente a 20% sobre o valor do rendimento semestral que exceder a Taxa Semestral Elegível, a ser paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da apuração da referida taxa, ou seja, nos meses de Janeiro e Julho. Esta rentabilidade a ser perseguida não constitui promessa ou garantia do Fundo, da Administradora, da BTG Gestora, do Coordenador Líder ou dos Participantes Especiais. **A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Distribuição de Rendimentos

A assembleia geral ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social previsto no Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a assembleia de geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Verificado ganho de capital ou prejuízo na compra e venda de cotas de FII integrantes do patrimônio do Fundo, estes valores serão compensados e eventual diferença será distribuída aos cotistas ao longo de cada semestre, de forma linear ou reinvestido em Ativos-Alvo, a critério da Administradora, respeitada a distribuição mínima disposta acima.

Sem prejuízo do disposto acima, entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, acrescido de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras, deduzidos os valores: (i) de prestação devida pelo Fundo, relativa ao pagamento de Ativo-Alvo adquirido, se for o caso, (ii) da Reserva de Contingência, e (iii) das demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo de conformidade com o disposto na Instrução CVM 472 e na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, será constituída uma Reserva de Contingência. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes destas aplicações capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

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

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre: (i) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora; (ii) alteração do Regulamento; (iii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto; (iv) emissão de novas Cotas; (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (vi) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento; (vii) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação; (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo; (ix) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos adquiridos pelo Fundo, em condições diversas das estabelecidas no Regulamento ou em assembleia geral de Cotistas; (x) eleição e destituição de representante(s) de Cotistas, fixação de sua(s) remuneração(ões), se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável; (xi) Aumento da Taxa de Administração da Administradora; (xii) alteração do prazo de duração do Fundo; (xiii) determinar à Administradora a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do Fundo; (xiv) propor e deliberar alterações na diversificação do patrimônio do Fundo; (xv) deliberar sobre o objeto e política de investimentos do Fundo em condições diversas das previamente definidas; e (xvi) deliberar sobre todos os demais assuntos expressamente previstos no Regulamento.

Compete à Administradora convocar a assembleia geral, respeitados os seguintes prazos: (i) 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais extraordinárias.

A assembleia geral poderá também ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo ou dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento.

A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

A convocação da assembleia geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, observadas as seguintes disposições: (i) a convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; (ii) da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia geral; (iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia; (iv) a Administradora deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação, na data de convocação da assembleia, e mantê-los lá pelo prazo determinado pela legislação em vigor; (v) a presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Por ocasião da assembleia geral ordinária do Fundo, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do Fundo ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral ordinária, que passará a ser assembleia geral ordinária e extraordinária. O pedido acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária. O percentual tratado acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia geral ordinária.

A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

A assembleia geral que deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, deverá realizar-se em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

A assembleia geral referida acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

A assembleia geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido acima, desde que o faça por unanimidade.

Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem metade mais um dos presentes na assembleia geral (“**Maioria Simples**”).

Dependem da aprovação de Cotistas que representem 2/3 (dois terços) das Cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do Fundo (quórum qualificado) as deliberações relativas às modificações específicas do objeto do Fundo e da sua política de investimentos.

Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas (“**Quórum Qualificado**”) as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração do Regulamento; (ii) alteração da taxa de administração; (iii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto; (iv) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo; (v) dissolução e liquidação do Fundo, desde que não prevista e disciplinada no Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo; (vi) apreciação de laudos de avaliação de bens e direitos utilizados para integralização de cotas, na forma prevista no Regulamento; e (vii) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora, o Fundo e a BTG Gestora, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de Cotistas.

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

Somente poderão votar na assembleia geral os Cotistas inscritos no livro registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

As deliberações da assembleia poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, bem como o prazo para a resposta, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento.

O pedido de procuração, encaminhado pela 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 ao Cotista o exercício de voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e (iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

A Administradora deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

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

Não podem votar nas assembleias gerais do Fundo: (i) sua Administradora ou a BTG Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da BTG Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora ou à BTG Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei das Sociedades Anônimas, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

Emissão de Novas Cotas

Por proposta da Administradora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira Emissão, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observando que:

- (i) O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas, (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas;

- (ii) Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não superior a 10 (dez) dias;
- (iii) Na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, caso os cotistas declinem do seu direito de preferência;
- (iv) As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- (v) De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto no objeto e a política de investimentos do Fundo;
- (vi) A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela assembleia de Cotistas;
- (vii) A Administradora deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções;
- (viii) A integralização de Cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo estabelecido pelo Regulamento ou compromisso de investimento, aplicando-se, no que couber, os arts. 8º a 10, arts. 89, 98, §2º, e 115, §§ 1º e 2º da Lei das Sociedades Anônimas;

- (ix) É admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a deliberação da assembleia geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do Anúncio de Início. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400;
- (x) A integralização das cotas de nova emissão pode ser à vista ou em prazo determinado no boletim de subscrição ou compromisso de investimento. O compromisso de investimento é o documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas na medida em que a Administradora fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e no Regulamento; e
- (xi) Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

Amortização das Cotas

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Manifestação de Revogação da Aceitação à Oferta

Caso (i) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e/ou (ii) a Oferta 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 ou aos Participantes Especiais até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subseqüente à data em que foi comunicada, pelo Coordenador Líder ou pelos Participantes Especiais, de forma direta ao investidor, 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 e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, o Preço de Emissão será devolvido acrescidos de rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período, e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Modificação da Oferta

Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Administradora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação da Oferta. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias. É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Administradora.

A modificação deverá ser divulgada imediatamente por meio de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, e os Coordenador Líder, os Participantes Especiais deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o manifestante está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Nesse caso, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada, pelos Coordenador Líder ou pelos Participantes Especiais, de forma direta ao investidor, por escrito, a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor

revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido e, se for o caso, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período, e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Suspensão da Oferta

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (b) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da 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 Oferta e cancelar o respectivo registro, aplicando-se, neste caso, o disposto no item "Cancelamento ou Revogação da Oferta", deste Prospecto. A Administradora, em conjunto com o Coordenador Líder e os Participantes Especiais deverão dar conhecimento da suspensão aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada, de forma direta ao investidor, por escrito a suspensão da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, o referido Preço de Emissão será devolvido e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período, e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Cancelamento ou Revogação da Oferta

Nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, a CVM poderá cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se (i) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (ii) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta. A rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento do registro da Oferta. Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Administradora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de revogação da Oferta.

Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período, e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta

Ordem do evento	Evento	Data prevista para realização ⁽¹⁾⁽²⁾
1.	Protocolo do pedido de registro na CVM.	13/02/2017
2.	Atendimento de exigências da CVM, se existentes.	09/03/2017
3.	Registro da Oferta na CVM.	23/03/2017
4.	Publicação do Anúncio de Início da Distribuição. Disponibilização do Prospecto Definitivo.	24/03/2017
5.	Início do período de exercício e de negociação do Direito de Preferência.	30/03/2017
6.	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na BM&FBOVESPA.	05/04/2017
7.	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na BM&FBOVESPA.	10/04/2017
8.	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência junto à Instituição Escriuradora.	11/04/2017
9.	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na Instituição Escriuradora. Data de Liquidação do Direito de Preferência.	12/04/2017
10.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Preferência.	13/04/2017
11.	Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.	17/04/2017
12.	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na BM&FBOVESPA.	24/04/2017
13.	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na Instituição Escriuradora.	25/04/2017
14.	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.	02/05/2017
15.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, informando o início do período para distribuição ao mercado.	03/05/2017
16.	1º período de alocação ⁽³⁾⁽⁴⁾ .	04/05/2017 a 10/05/2017
17.	Data de liquidação do 1º período de alocação ⁽³⁾⁽⁴⁾ .	15/05/2017
18.	2º período de alocação ⁽³⁾⁽⁴⁾ .	16/05/2017 a 22/05/2017
19.	Data de liquidação do 2º período de alocação ⁽³⁾⁽⁴⁾ .	25/05/2017
20.	Data máxima para encerramento do prazo para oferta pública e divulgação do Anúncio de Encerramento.	19/09/2017

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

² Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, veja as seções “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Características da Oferta – Modificação, Suspensão ou Revogação da Oferta”, a partir da página 65 do Prospecto Definitivo. Nestas hipóteses os Investidores serão informados imediatamente por meio de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta.

³ A quantidade de Períodos de Alocação descritas neste cronograma estimativo é meramente exemplificativa, sendo certo que a quantidade efetiva de Períodos de Alocação observará (a) a colocação da totalidade das Novas Cotas ofertadas; (b) o término do prazo da Oferta de 6 (seis) meses; ou (c) o encerramento da Oferta.

⁴ As ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas deverão ser enviadas para o Coordenador Líder, ainda que por meio de Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que tais ordens somente poderão ser acatadas no último Período de Alocação, o qual será informado pelo Coordenador Líder à BM&FBOVESPA, e ao mercado em geral pela Administradora por meio de comunicado ao mercado via sistema “Fundos.net”.

É recomendado, a todos os Cotistas, que entrem em contato com seus respectivos agentes de custódia, com antecedência, para informações sobre os procedimentos para manifestação do exercício e para cessão, a título oneroso ou gratuito, de seu Direito de Preferência, bem como para manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se houver.

É recomendado, a todos os Investidores, que entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, com antecedência, para informações sobre os procedimentos para subscrição das Novas Cotas, inclusive acerca de eventual exigência, a critério da instituição, de manutenção de recursos em conta, para garantia das ordens de seus clientes.

O Anúncio de Início foi publicado no jornal “Valor Econômico” e está disponível aos interessados e poderá ser obtido eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores:

ADMINISTRADORA

- **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**

<https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste site, acessar “FII Fundo de Fundos” - “Documentos”, e então acessar “Anúncio de Início”).

COORDENADOR LÍDER

- **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

www.xpi.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “FII BTG Pactual Fundo de Fundos - Oferta Pública de Distribuição da 6ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Anúncio de Início”

COORDENADOR CONTRATADO

- **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
<http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-btg-pactual-fundos-de-fundos/documentos> (neste website localizar o Anúncio de Início)
- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**
<http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2017 - Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “FII BTG Pactual Fundo de Fundos”, e, então, localizar o Anúncio de Início)
- **BM&FBOVESPA S.A. – BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS**
<http://www.bmfbovespa.com.br> (neste site acessar a aba “serviços”, clicar em “confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “saiba mais”, clicar em “mais serviços”, selecionar “ofertas públicas”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “FII BTG Pactual Fundo de Fundos” e, então, localizar o Anúncio de Início).

O Anúncio de Encerramento, após a sua divulgação, estará disponível aos interessados e poderá ser obtido eletronicamente nas seguintes páginas da *internet*:

ADMINISTRADORA

- **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**
<https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste site, acessar “FII Fundo de Fundos” - “Documentos”, e então acessar “Anúncio de Encerramento”).

COORDENADOR LÍDER

- **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**
www.xpi.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “FII BTG Pactual Fundo de Fundos - Oferta Pública de Distribuição da 6ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Anúncio de Encerramento”).

COORDENADOR CONTRATADO

- **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
<http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-btg-pactual-fundos-de-fundos/documentos> (neste website localizar o Anúncio de Encerramento)

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**
<http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2017 - Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “FII BTG Pactual Fundo de Fundos”, e, então, localizar o Anúncio de Encerramento)

- **BM&FBOVESPA S.A. – BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS**
<http://www.bmfbovespa.com.br> (neste site acessar a aba “serviços”, clicar em “confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “saiba mais”, clicar em “mais serviços”, selecionar “ofertas públicas”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “FII BTG Pactual Fundo de Fundos” e, então, localizar o Anúncio de Encerramento).

INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS

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

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS NOVAS COTAS

Posição patrimonial do Fundo

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas da 6ª (sexta) emissão do Fundo, é a seguinte:

Espécie	Quantidade⁽¹⁾	Valor das Cotas (R\$)⁽¹⁾	Patrimônio Líquido (R\$)⁽¹⁾
Cotas	4.215.895	87,61	369.354.560,95

⁽¹⁾ Em 31 de dezembro de 2016.

A posição patrimonial do Fundo, sem considerar as Cotas Adicionais e as Cotas do Lote Suplementar, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas da 6ª (sexta) emissão do Fundo, é a seguinte:

Espécie	Quantidade	Valor Patrimonial das Cotas (R\$)⁽¹⁾	Patrimônio Líquido (R\$)⁽¹⁾
Cotas	5.918.023	82,69	489.354.584,95

⁽¹⁾ O valor do patrimonial das Cotas e o valor do patrimônio (i) consideram que foi distribuída a totalidade das Novas Cotas sem considerar as Cotas Adicionais e as Cotas do Lote Suplementar; e (ii) foram calculados sem considerar o pagamento dos custos da emissão.

Aprovação da Oferta

A Oferta foi aprovada nos termos da ata de assembleia geral extraordinária realizada em 30 de janeiro de 2017, a qual foi devidamente registrada perante o 6º Ofício de Registros de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1348120, em 31 de janeiro de 2017.

Valor Total da Emissão

Serão ofertadas até R\$120.000.024,00 (cento e vinte milhões e vinte e quatro reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais. Tanto as Cotas do Lote Suplementar quanto as Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Preço de Emissão

O preço unitário de colocação das Novas Cotas foi fixado em R\$70,50 (setenta reais e cinquenta centavos), com base no valor do fechamento das Cotas do Fundo no mercado secundário em 04 de janeiro de 2017.

Data de Emissão

30 de janeiro de 2017.

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos a serem captados na Oferta são estimados em R\$ 114.637.643,25 (cento e quatorze milhões e seiscentos e trinta e sete mil e seiscentos e quarenta e três reais e vinte e cinco centavos) com a colocação da totalidade das Novas Cotas ofertadas, sem considerar eventuais Cotas do Lote Suplementar e Cotas Adicionais, deduzidas as comissões e as despesas estimadas da Oferta.

Em caso de distribuição parcial das Novas Cotas e desde que atingida a Captação Mínima, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta seção, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

O Fundo pretende destinar os recursos a serem captados na Oferta para (a) a aquisição de cotas de FII, nos mercados primário e secundário; e (b) a aquisição de CRI, conforme demonstrado na tabela abaixo:

Destinação	Percentual de alocação dos recursos captados na Oferta
Cotas de FII	95%
CRI	5%
Total	100%

Cotas de FII

O Fundo pretende utilizar aproximadamente 95% (noventa e cinco por cento) dos recursos líquidos captados, equivalente a R\$109.331.921,26 (cento e nove milhões e trezentos e trinta e um mil e novecentos e vinte e um reais e vinte e seis centavos), para aquisição de cotas de outros FII.

CRI

O Fundo pretende utilizar aproximadamente 5% (cinco por cento) dos recursos líquidos captados, equivalente a R\$5.754.311,65 (cinco milhões e setecentos e cinquenta e quatro mil e trezentos e onze reais e sessenta e cinco centavos), para aquisição de CRI.

Número da Emissão

A presente emissão representa a 6ª (sexta) emissão de Cotas do Fundo.

Quantidade de Novas Cotas

Serão emitidas, inicialmente, até 1.702.128 (um milhão e setecentos e dois mil e cento e vinte e oito) Novas Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais. Tanto as Cotas do Lote Suplementar quanto as Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Cotas do Lote Suplementar

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais) poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 255.319 (duzentos e cinquenta e cinco mil e trezentos e dezenove) Novas Cotas suplementares, nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, destinadas a atender a um excesso de demanda que eventualmente seja constatado no decorrer da Oferta, conforme Opção do Lote Suplementar.

As Cotas do Lote Suplementar, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Novas Cotas”.

As Cotas do Lote Suplementar, caso emitidas, serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

As Cotas do Lote Suplementar poderão ser ofertadas publicamente junto a quaisquer Investidores que demonstrarem interesse em adquirir as Novas Cotas, não havendo recebimento de reservas antecipadas e observado, ainda, o disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável.

Cotas Adicionais

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 340.425 (trezentos e quarenta mil e quatrocentos e vinte cinco) Novas Cotas adicionais, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme Opção do Lote Adicional.

As Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Novas Cotas”.

As Cotas Adicionais, caso emitidas, serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

As Cotas Adicionais poderão ser ofertadas publicamente junto a quaisquer Investidores que demonstrarem interesse em adquirir as Novas Cotas, não havendo recebimento de reservas antecipadas e observado, ainda, o disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável.

Instituição Escrituradora

A instituição escrituradora das Cotas será o Itaú Unibanco S.A., acima qualificada. Pelos serviços prestados ao Fundo, a Instituição Escrituradora fará jus a uma remuneração de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), correspondente ao valor dos serviços de escrituração das cotas do Fundo, que deve estar incluído na remuneração da Administradora, nos termos dos artigos 20 e 57 do Regulamento.

Forma e Comprovação da Titularidade das Novas Cotas

As Novas Cotas serão emitidas na forma nominativa e escritural, sem a emissão de certificados e/ou cautelas.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de cota, que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* e a obtenção de autorização da BM&FBOVESPA, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, com exceção dos rendimentos auferidos pelas aplicações financeiras nas quais os recursos de cada Investidor ficarão aplicados até o encerramento da Oferta, líquidos de eventuais tributos incidentes. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata*, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na BM&FBOVESPA.

Adicionalmente, com relação às Novas Cotas que estiverem depositadas eletronicamente na BM&FBOVESPA, será expedido, por esta, extrato em nome do Cotista, que servirá de comprovante de titularidade de tais Novas Cotas.

Forma de Integralização

As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na respectiva Data de Liquidação do Direitos de Preferência, Data de Liquidação do Direitos de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, ou Data de Liquidação do Período de Alocação, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

Tratamento Tributário

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação e regulamentação brasileira em vigor nesta data e, a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em Cotas.

Tributação dos Cotistas

Imposto sobre a Renda (“IR”)

De acordo com a legislação fiscal em vigor, a tributação dos Cotistas do Fundo pelo IR tomará por base (a) a residência do Cotista no Brasil ou no exterior e (b) alguns eventos que caracterizam o auferimento de rendimentos: (i) distribuição de rendimentos pelo Fundo, (ii) cessão ou alienação de cotas e (iii) resgate de cotas, em atenção aos casos expressamente previstos no Regulamento e neste Prospecto.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 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.

Cotistas residentes no Brasil: os ganhos auferidos na cessão, alienação ou resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20%. Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005%.

O IR sobre a distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o IR incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas do Fundo, serão considerados: (i) antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; (ii) tributação exclusiva, nos demais casos.

Conforme previsto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, são isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos às pessoas físicas, residentes no Brasil ou no exterior, pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Além disso, o referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas, e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens (i) e (ii) acima. Ademais, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária exclusivamente na BM&FBOVESPA.

O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER OU ADQUIRIR COTAS DESTE FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA SÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.

Cotistas residentes no exterior: como regra geral, os Cotistas residentes no exterior sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IR previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010 (“**Jurisdição de Tributação Favorecida**”), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.

Nesse caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior, constituídos como pessoas jurídicas e que não forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15%.

Conforme previsto na Lei nº 11.033 e na Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoa física residentes no exterior são isentos de tributação pelo IR, inclusive se tais Cotistas forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida. O referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas, e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiros (“IOF”)

Operações que tenham por objeto a aquisição, cessão, resgate, repactuação de títulos e valores mobiliários, bem como o pagamento de suas liquidações estão sujeitas ao IOF/Títulos, na forma prevista no Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.

Atualmente, somente haverá incidência de IOF no caso das hipóteses mencionadas acima ocorrerem antes de 30 dias contados a partir da data do investimento no Fundo. Neste caso, a incidência do IOF/Títulos será de 1% ao dia sobre o valor da operação, limitado a um percentual do rendimento, conforme previsto pela legislação fiscal em vigor. A alíquota do IOF pode ser majorada a qualquer momento, por meio de ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% ao dia.

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura realizadas para fins de investimento ou desinvestimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e do retorno de recursos por Cotistas relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0%. A qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada por ato do Poder Executivo até o percentual de 25%, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Tributação do Fundo

IR

Regra geral, a menos que os ganhos e rendimentos auferidos pela carteira do Fundo sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, eles não sofrem tributação pelo IR.

Caso os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo decorram de aplicações financeiras de renda fixa, o resultado positivo em questão estará sujeito às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei nº 8.668, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024. Eventual imposto pago pela carteira do Fundo sobre ganhos e rendimentos oriundos de aplicações de renda fixa e variável poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos Cotistas.

Ademais, nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que 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 ligadas, é de 25%. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Solução de Consulta nº 181 – Coordenação Geral de Tributação (COSIT)

Com base no disposto no §1º do artigo 16-A da Lei nº 8.668, combinado com o disposto no artigo 3º da Lei nº 11.033, historicamente, os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário, fruto da alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, não eram objeto de tributação pelo IR, visto que alcançados pela isenção prevista nas regras citadas acima.

No entanto, a partir da edição da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, a Coordenação Geral de Tributação da Receita Federal manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%. Cabe notar que esse posicionamento da Receita Federal possui efeito vinculante aos agentes fiscais e aos contribuintes, conforme previsão da Instrução Normativa nº 1.396, de 16 de setembro de 2013.

Diante disso, muito embora a Administradora e a BTG Gestora acreditem que há razoáveis argumentos para sustentar a improcedência legal da tributação pretendida pela Receita Federal sobre os ganhos auferidos pela carteira de Fundo de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, conservadoramente temos procedido ao recolhimento do IR sobre referido resultado positivo, prática que será mantida até que o assunto seja devidamente esclarecido e pacificado.

IOF

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0%, sendo possível a sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% ao dia.

Prorrogação de Prazos

Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Colocação e Procedimento de Distribuição

A Oferta será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição com a intermediação do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta, observado o Procedimento de Distribuição.

Para mais informações, ver seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Contrato de Distribuição – Regime de Distribuição” na página 69 deste Prospecto.

Público-Alvo da Oferta

O Público-Alvo da Oferta é composto por Investidores.

O Fundo é destinado a Investidores que tenham como objetivo investimentos de longo prazo. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes. Não haverá qualquer esforço de colocação das Novas Cotas junto a investidores estrangeiros.

É vedada na presente Oferta a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

Não será cobrada taxa de ingresso dos Investidores que subscreverem as Novas Cotas.

Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, sujeitando-se às restrições específicas impostas nos termos do presente Prospecto.

Não há restrições quanto ao limite de subscrição ou aquisição de Novas Cotas por um único Cotista. Não obstante, fica ressalvado que:

- a) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e
- b) a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas, bem como a titularidade de Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado Cotista pessoa física, de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física, conforme disposto na seção “Tratamento Tributário” na página 49 deste Prospecto.

Procedimento de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta no Brasil sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §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 das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

A presente Oferta será efetuada, respeitados os prazos para exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional, com observância dos seguintes requisitos: (a) não será utilizada sistemática que permita o recebimento de reservas; (b) buscar-se-á atender quaisquer Investidores interessados na subscrição das Novas Cotas; e (c) deverá ser observada a Aplicação Inicial Mínima (exceto no âmbito do exercício do Direito de Preferência), ressalvado que, caso, em razão de rateio proporcional à quantidade demandada em determinado Período de Alocação ou ao final do prazo da Oferta, reste um saldo de Cotas cujo montante, a ser alocado por Investidor interessado em adquirir as Novas Cotas, seja inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo pelos novos Investidores para que seja distribuída a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta.

Após os prazos para exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, será publicado o Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, com informações sobre o montante de Novas Cotas remanescentes que serão ofertadas publicamente junto a outros Investidores que demonstrarem interesse em adquirir as Novas Cotas. As Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas, cujo montante de Cotas

solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

Observado o disposto acima, não há limitação à subscrição ou aquisição de Novas Cotas por um único Investidor, ficando, entretanto, desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Respeitado o exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, os Investidores, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, que desejarem subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão realizar a solicitação de subscrição das Novas Cotas, observada a Aplicação Inicial Mínima.

As ordens de subscrição das Cotas serão recebidas durante os respectivos Períodos de Alocação.

As ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas deverão ser enviadas para o Coordenador Líder, ainda que por meio de Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que tais ordens somente poderão ser acatadas no último Período de Alocação, o qual será informado pelo Coordenador Líder à BM&FBOVESPA, e ao mercado em geral pela Administradora por meio de comunicado ao mercado via sistema “Fundos.net”.

As Pessoas Vinculadas não terão suas ordens de subscrição acatadas nas seguintes hipóteses: (i) no caso da colocação de todas as Novas Cotas em determinado Período de Alocação que não tenha sido previamente definido pelo Coordenador Líder como o último Período de Alocação na forma prevista acima, no caso da colocação de todas as Novas Cotas em determinado Período de Alocação que não tenha sido definido pelo Coordenador Líder como o último Período de Alocação; ou (ii) caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, hipótese em que serão automaticamente cancelados todos e quaisquer pedidos de subscrição de Cotas de Pessoas Vinculadas. **Para mais informações, ver seção “Fatores de Risco – A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução da liquidez das Novas Cotas.” na página 137 deste Prospecto.**

Não sendo verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas ofertadas, nos termos acima, será permitida a colocação de Novas Cotas junto a quaisquer Investidores.

Na hipótese de haver descumprimento ou indícios de descumprimento, por Instituição Participante da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, em qualquer outro instrumento celebrado no âmbito da Oferta ou, ainda, na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 relativas a período de silêncio, emissão indevida de pesquisas e relatórios públicos sobre o Fundo, divulgação indevida da Oferta ou de material de publicidade que não tenha sido previamente aprovado pela CVM, conforme estabelecidas nos artigos 48 a 50 de referido normativo, referida instituição, a critério exclusivo do Coordenador Líder, será descredenciada como Instituição Participante da Oferta, sendo cancelados todos os pedidos de subscrição das Novas Cotas por ela recebidos e restituídos, aos Investidores, os valores eventualmente depositados, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar da data de divulgação do descredenciamento da Instituição Participante da Oferta, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período, e com a dedução, se for o caso, dos tributos incidentes; a Instituição Participante da Oferta arcará com quaisquer custos relativos ao seu descredenciamento da Oferta, estando sujeita, ainda, à exclusão da participação em outras ofertas públicas de valores mobiliários, sob coordenação do Coordenador Líder, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação acerca da violação; a Instituição Participante da Oferta referida acima deverá informar imediatamente aos Investidores que tenham lhe solicitado a subscrição das Novas Cotas sobre o seu cancelamento, estando sujeita ainda ao pagamento de indenização por perdas e danos sofridos pelo Coordenador Líder.

A revogação, a suspensão ou a modificação da Oferta será imediatamente divulgada por meio dos mesmos veículos utilizados para publicação do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400.

As Novas Cotas de titularidade do Investidor somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela BM&FBOVESPA, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a divulgação, pela Administradora, da distribuição de rendimentos *pro rata* do Fundo. As importâncias recebidas pelo Fundo, a título de integralização das Novas Cotas, deverão ser aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível às necessidades do Fundo, cabendo ao mesmo distribuir eventual rendimento de tais aplicações aos Investidores que subscreverem as Novas Cotas objeto da Oferta, apurado, *pro rata temporis*, desde a respectiva data de liquidação financeira das Novas Cotas até o final do mês em que for publicado o Anúncio de Encerramento.

Observado o disposto no Regulamento e no presente Prospecto, especialmente com relação à primeira distribuição de rendimentos pelo Fundo, as Novas Cotas objeto da Oferta assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas em circulação.

O prazo máximo da Oferta é de até 6 (seis) meses a contar da data da publicação do Anúncio de Início. As Novas Cotas deverão ser subscritas e integralizadas até o final do prazo da Oferta, observadas as disposições da subseção “Possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas” na página 62 deste Prospecto. O Coordenador Líder não se responsabiliza por eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, observado a Captação Mínima. Atingida essa Captação Mínima, o Coordenador Líder poderá optar, a qualquer momento, pelo encerramento da Oferta, se assim julgar necessário.

Os Investidores, no ato da subscrição das Novas Cotas, atestarão sua ciência à possibilidade de distribuição parcial e aceitarão a Captação Mínima como quantidade mínima de Novas Cotas distribuídas para fins de adesão à Oferta, nos termos do artigo 31, II, da Instrução CVM 400. Nessa hipótese, o Investidor deverá, no momento da assinatura do Boletim de Subscrição, condicionar a sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade das Novas Cotas; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Novas Cotas efetivamente distribuídas, correspondente, no mínimo, à Captação Mínima. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item “ii” anterior; deverá indicar o desejo de adquirir: (a) as Novas Cotas indicadas no seu Boletim de Subscrição; ou (b) a proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que não fez a indicação acima mencionada, deixando de optar pelo item “i” ou pelo item “ii” acima, presumir-se-á o interesse em receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas. Ainda, para o Investidor que fizer a indicação do item “ii” acima mas deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima. Após a última Data de Liquidação do Período de Alocação cada Instituição Participante da Oferta deverá proceder à adequação do investimento de subscritores das Novas Cotas junto à BM&FBOVESPA, baseada na opção de subscrição parcial (ou não) informada no respectivo Boletim de Subscrição, nos termos acima, observados os itens (a) e (b) acima. Em caso de adequação, os Investidores receberão os valores efetivamente pagos a título de integralização das Novas Cotas, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da última Data de Liquidação do Período de Alocação. O direito de adequação será operacionalizado pelo agente de custódia das Novas Cotas, junto à BM&FBOVESPA, considerando a indicação realizada pelo Investidor no ato de aceitação da Oferta. Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido a Captação Mínima, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Boletins de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores.

Eventual saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pela Administradora.

A distribuição das Novas Cotas observará ainda as seguintes condições:

- (i) a distribuição das Novas Cotas somente terá início após (i) a obtenção do registro da Oferta junto à CVM; (ii) a publicação do Anúncio de Início; (iii) disponibilização deste Prospecto Definitivo; e (iv) cumprimento integral de todas as condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição;

- (ii) caso não seja subscrito o montante total de Novas Cotas objeto da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta não se responsabilizarão pela subscrição do saldo não colocado;
- (iii) as subscrições devem ser formalizadas pelos Investidores interessados diretamente em Instituição Participante da Oferta, por meio do preenchimento do boletim de subscrição das Novas Cotas, cabendo à respectiva Instituição Participante da Oferta obter a assinatura dos Investidores em todos os boletins de subscrição cujo processamento venha a realizar, sendo certo que as Instituições Participantes da Oferta deverão fornecer à Administradora os boletins de subscrição por eles recebidos, sempre que assim solicitado; e
- (iv) os Investidores deverão integralizar as Novas Cotas subscritas, à vista e em moeda corrente nacional, com recursos imediatamente disponíveis, sob pena de, não o fazendo, ter a sua subscrição automaticamente cancelada.

Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras

Nos termos do disposto nos incisos II e III, do artigo 26, do Regulamento, é assegurado aos Cotistas cujas Cotas estejam integralizadas na data de publicação do Anúncio de Início o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, na proporção do número de Novas Cotas de sua titularidade.

O percentual de Novas Cotas objeto da Oferta a que cada Cotista tem Direito de Preferência será proporcional à quantidade de Novas Cotas que detiver na data de publicação do Anúncio de Início, em relação à totalidade de Novas Cotas em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas. Eventual arredondamento no número de Novas Cotas a ser subscrito por cada Cotista, em função da aplicação do percentual acima, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá Aplicação Inicial Mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Preferência, (i) a partir do 5º (quinto) Dia Útil contado da data de publicação do Anúncio de Início, inclusive, e até o 8º (oitavo) Dia Útil contado da data de início do Período de Preferência, inclusive, junto à BM&FBOVESPA, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA, sendo que o Cotista poderá também exercer o Direito de Preferência, (ii) a partir do 5º (quinto) Dia Útil contado da data de publicação do Anúncio de Início, inclusive, e até o 10º (décimo) Dia Útil contado da data de início do Período de

Preferência, inclusive, junto à Instituição Escriuradora, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escriuradora, conforme o caso e não perante o Coordenador Líder, em qualquer uma das seguintes agências especializadas da Instituição Escriuradora:

- AGÊNCIA ESPECIALIZADA VALORES MOBILIÁRIOS BELO HORIZONTE
Av. João Pinheiro, 195 - Subsolo - Centro
- AGÊNCIA ESPECIALIZADA VALORES MOBILIÁRIOS RIO DE JANEIRO
Av. Almirante Barroso, 52 - 2º andar
- AGÊNCIA ESPECIALIZADA VALORES MOBILIÁRIOS SÃO PAULO
R. Boa Vista, 176 - 1 Subsolo - Centro
- AGÊNCIA ESPECIALIZADA VALORES MOBILIÁRIOS SALVADOR
Av. Estados Unidos, 50 - 2º andar - Comércio

É permitido aos Cotistas negociar, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo, junto (i) à BM&FBOVESPA, a partir do 5º (quinto) Dia Útil contado da data de publicação do Anúncio de Início, inclusive, e até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de início do Período de Preferência, inclusive, ou (ii) à Instituição Escriuradora, a partir de 5º (quinto) Dia Útil contado da data de publicação do Anúncio de Início, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil contado da data de início do Período de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e da Instituição Escriuradora, conforme o caso, durante o Período de Preferência. A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência observará os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e da Instituição Escriuradora, conforme o caso.

É recomendado, a todos os Cotistas, que entrem em contato com seus respectivos agentes de custódia, com antecedência, para informações sobre os procedimentos para manifestação do exercício e para cessão, a título oneroso ou gratuito, de seu Direito de Preferência.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência observará os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e da Instituição Escriuradora, conforme o caso.

Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à BM&FBOVESPA e à Instituição Escriuradora, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Preferência, com informações sobre o montante de Sobras e a Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

A cada Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência será conferido o Direito de Subscrição de Sobras, na proporção do número de

Novas Cotas por ele subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência e limitado à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta que não forem subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência.

O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência terá Direito de Subscrição de Sobras será proporcional ao número de Novas Cotas por ele subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, em relação à totalidade de Novas Cotas subscritas nesse mesmo período. A quantidade de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas. Eventual arredondamento no número de Novas Cotas a ser subscrito por cada Cotista, em função da aplicação do percentual acima, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas ou terceiro cessionário do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, em até 6 (seis) Dias Úteis a contar da Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, inclusive, junto à BM&FBOVESPA ou à Instituição Escrituradora, observados os prazos e os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e da Instituição Escrituradora, conforme o caso.

Os Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência que exercerem seu Direito de Preferência junto à BM&FBOVESPA somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras junto à BM&FBOVESPA. Os Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência que exercerem seu Direito de Preferência junto à Instituição Escrituradora somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras junto à Instituição Escrituradora.

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, somente o seu Direito de Subscrição de Sobras. O mesmo aplica-se aos terceiros cessionários do Direito de Preferência, que não poderão ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras adquirido em consequência da aquisição do Direito de Preferência.

É recomendado, a todos os Cotistas, que entrem em contato com seus respectivos agentes de custódia, com antecedência, para informações sobre os procedimentos para manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras.

Cada Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se teria interesse na subscrição de Montante Adicional, especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras.

Findo o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à BM&FBOVESPA e à Instituição Escrituradora, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo de Novas Cotas remanescente será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas e/ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, observada

a proporção do número total de Novas Cotas subscritas por cada um deles durante os prazos para exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, em relação à totalidade de Novas Cotas subscritas em tais períodos.

A quantidade de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas. Eventual arredondamento no número de Novas Cotas a ser subscrito por cada Cotista, em função da aplicação da proporção indicada acima, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Caso, após essa primeira alocação de Novas Cotas, seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Novas Cotas, referido saldo será alocado, observada a mesma proporção estabelecida acima, para atendimento dos pedidos dos Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência que não tiverem conseguido atingir o Montante Adicional originalmente solicitado. O procedimento deste parágrafo será realizado sucessivamente, não havendo a abertura de qualquer período para novas manifestações dos Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, até que (a) sejam atendidos todos os pedidos de Montante Adicional originalmente apresentados; (b) não seja possível a alocação do saldo remanescente de Novas Cotas, observada a proporção prevista acima, para atendimento de todos os Montantes Adicionais; ou (c) haja a colocação da totalidade das Novas Cotas ofertadas, o que ocorrer primeiro.

No 8º (nono) Dia Útil a contar da Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista e terceiro cessionário do Direito de Preferência, a título de Montante Adicional, estará disponível para consulta dos Cotistas e terceiro cessionário do Direito de Preferência.

No 10º (décimo) Dia Útil a contar da Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, inclusive, deverá ocorrer a liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras, bem como a título de Montante Adicional, observará os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e da Instituição Escrituradora, conforme o caso.

Após o procedimento descrito acima e, conforme o caso, a divulgação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, eventual saldo remanescente de Novas Cotas poderá ser ofertado publicamente junto a outros Investidores que demonstrarem interesse em adquirir as

Cotas, não havendo recebimento de reservas antecipadas e observado, ainda, o disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável.

Possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas

Na Emissão será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a subscrição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$30.000.006,00 (trinta milhões e seis reais) correspondente a 425.532 (quatrocentas e vinte e cinco mil, quinhentas e trinta e duas) Novas Cotas. Após atingida a Captação Mínima, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. Caso a Captação Mínima não seja atingida, a Emissão e a Oferta serão canceladas, a instituição financeira, responsável pelo recebimento dos valores ficará obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Novas Cotas em moeda corrente, na proporção das Novas Cotas subscritas e integralizadas da Emissão, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos Investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Os Investidores, no ato da subscrição das Novas Cotas, atestarão sua ciência à possibilidade de distribuição parcial e aceitarão a Captação Mínima como quantidade mínima de Novas Cotas distribuídas para fins de adesão à Oferta, nos termos do artigo 31, II, da Instrução CVM 400. Nessa hipótese, o Investidor deverá, no momento da assinatura do Boletim de Subscrição, condicionar a sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade das Novas Cotas; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Novas Cotas efetivamente distribuídas, correspondente, no mínimo, à Captação Mínima. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item “ii” anterior; deverá indicar o desejo de adquirir: (a) as Novas Cotas indicadas no seu Boletim de Subscrição; ou (b) a proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que não fez a indicação acima mencionada, deixando de optar pelo item “i” ou pelo item “ii” acima, presumir-se-á o interesse em receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas. Ainda, para o Investidor que fizer a indicação do item “ii” acima mas deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima. Após a última Data de Liquidação do Período de Alocação cada Instituição Participante da Oferta deverá proceder à adequação do investimento de subscritores das Novas Cotas junto à BM&FBOVESPA, baseada na opção de subscrição parcial (ou não) informada no respectivo Boletim de Subscrição, nos termos acima, observados os itens (a) e (b) acima. Em caso de adequação, os Investidores receberão os valores efetivamente

pagos a título de integralização das Novas Cotas, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da última Data de Liquidação do Período de Alocação. O direito de adequação será operacionalizado pelo agente de custódia das Novas Cotas, junto à BM&FBOVESPA, considerando a indicação realizada pelo Investidor no ato de aceitação da Oferta. Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido a Captação Mínima, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Boletins de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores.

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 do artigo 31 da Instrução CVM 400 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, e, se for o caso, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

Alocação e Liquidação Financeira

Observadas as liquidações financeiras que ocorrerão quando da Data de Liquidação do Direito de Preferência e da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, a liquidação física e financeira dos pedidos de compra, no ambiente da BM&FBOVESPA, se dará na Data de Liquidação do Período de Alocação posterior ao respectivo Período de Alocação, de acordo com as normas e os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA. Os Períodos de Alocação serão realizados até que seja verificado um dos seguintes eventos: (a) a colocação da totalidade das Novas Cotas ofertadas; (b) o término do prazo da Oferta de 6 (seis) meses; ou (c) o encerramento da Oferta, a critério do Coordenador Líder, com a distribuição parcial das Novas Cotas, uma vez realizada a Captação Mínima.

Havendo excesso de demanda do saldo remanescente ao final da última Data de Liquidação do Período de Alocação, o critério de atendimento será o rateio proporcional à quantidade demandada no Período de Alocação em que houver o excesso de demanda, observado, ainda e conforme o caso, eventual direcionamento de montante da Oferta para determinada classe de Investidores, a critério do Coordenador Líder, nos termos do presente Prospecto.

Ao final de cada Período de Alocação, caso seja verificada falha na liquidação ou sobra de Novas Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá alocar as Novas Cotas remanescentes, junto à BM&FBOVESPA.

A partir da data de divulgação do Anúncio de Encerramento e da divulgação dos valores referentes à primeira distribuição de rendimentos das Cotas, os Cotistas que tiverem subscrito e integralizado Novas Cotas no âmbito da Oferta terão os mesmos direitos conferidos aos demais Cotistas.

Caso não sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas relativas à Captação Mínima, a Emissão será cancelada, havendo o rateio entre os Investidores que tiverem integralizado suas Novas Cotas, na proporção das Novas Cotas efetivamente integralizadas, dos recursos financeiros captados na Oferta, bem como, se for o caso, também na proporção das Novas Cotas integralizadas e considerando-se a data da disponibilização de recursos pelo Investidor, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período, observados os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA, sendo certo que não serão restituídos aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre tais aplicações, os quais serão arcados pelos Investidores na mesma proporção.

Prazo de Colocação

O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado

As Novas Cotas ofertadas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela BM&FBOVESPA, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela BM&FBOVESPA.

A Instituição Escrituradora será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na BM&FBOVESPA. O pedido de admissão à negociação das Novas Cotas foi deferido pela BM&FBOVESPA por meio do 103/2017-DRE datado de 08 de março de 2017.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento, da divulgação da distribuição de rendimento *pró-rata* e a obtenção de autorização da BM&FBOVESPA para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela BM&FBOVESPA.

Inadequação da Oferta a Certos Investidores

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a

possibilidade de resgate de suas Novas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. **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 Novas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.**

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

Modificação, Suspensão ou Revogação da Oferta

Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Administradora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação da Oferta. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias. É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Administradora.

A modificação deverá ser divulgada imediatamente por meio de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, e os Coordenador Líder, os Participantes Especiais deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o manifestante está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Nesse caso, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada, pelos Coordenador Líder ou pelos Participantes Especiais, de forma direta ao investidor, por escrito, a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido e, se for o caso, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período, e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (b) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da 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 Oferta e cancelar o respectivo registro, aplicando-se, neste caso, o disposto no item "Cancelamento ou Revogação da Oferta", deste Prospecto. A Administradora, em conjunto com o Coordenador Líder e os Participantes Especiais deverão dar conhecimento da suspensão aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada, de forma direta ao investidor, por escrito a suspensão da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, o referido Preço de Emissão será devolvido e, se for o caso, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período, e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, a CVM poderá cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se (i) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (ii) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta. A rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento do registro da Oferta. Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Administradora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de revogação da Oferta.

Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido e, se for o caso, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período, e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

A cada Cota, devidamente subscrita e integralizada, corresponderá um voto nas assembleias.

As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

A titularidade das Cotas, bem como a qualidade de Cotista, é comprovada pelo extrato das contas de depósitos mantidas junto à Instituição Escrituradora.

Observado o disposto no parágrafo abaixo, as Cotas colocadas no âmbito da Oferta farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem integralizadas, calculados *pro rata temporis* a partir da data de sua integralização, somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem subscritas e integralizadas, participando integralmente dos rendimentos distribuídos nos meses subsequentes.

Conforme descrito no item “Forma e Comprovação da Titularidade das Novas Cotas” na página 49 acima, o recibo de cota somente se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata*, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na BM&FBOVESPA. Dessa forma, a primeira distribuição de rendimentos será distinta para as Novas Cotas integralizadas no âmbito da Oferta. A partir dessa distribuição, todas as Novas Cotas em circulação se tornarão fungíveis e terão os mesmos direitos.

Os rendimentos do Fundo serão distribuídos aos Cotistas de acordo com as contas de depósito mantidas pela Instituição Escrituradora. Farão jus à distribuição mensal dos resultados somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização das Novas Cotas quando da divulgação do valor de rendimento a ser distribuído.

Respeitado o disposto no Regulamento, o Fundo deverá observar a seguinte política de destinação de resultados:

- a) o Fundo deverá distribuir, a seus Cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; o resultado auferido em determinado período será distribuído aos Cotistas mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento da receita pelo Fundo, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos; eventual saldo de resultado do Fundo não distribuído terá a destinação que lhe der a assembleia, com base em proposta e justificativa apresentadas pela Administradora;
- b) verificado ganho de capital ou prejuízo na compra e venda de cotas de fundos de investimento imobiliário integrantes do patrimônio do Fundo, esses valores serão compensados e eventual diferença positiva será distribuída aos Cotistas ao longo de cada semestre, de forma linear, ou reinvestida em Ativos-Alvo, a critério da Administradora, respeitada a distribuição mínima prevista na alínea “a” acima e no Regulamento; e

- c) para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos integrantes da carteira do Fundo, poderá ser formada previamente pela Administradora e informada posteriormente aos Cotistas uma Reserva de Contingência, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas, limitada a até 1% do patrimônio do Fundo.

Os recursos da Reserva de Contingência referida na alínea “c” acima serão aplicados em ativos de renda fixa ou em cotas de fundos de investimento que invistam nesses ativos, e os rendimentos decorrentes dessas aplicações capitalizarão o valor da reserva de contingência.

Entende-se por resultado do Fundo a soma do retorno das aplicações nos Ativos-Alvo e do resultado das transações com Ativos-Alvo, deduzidos os valores: (a) da prestação devida pelo Fundo, relativa ao pagamento dos Ativos-Alvo adquiridos, se for o caso; (b) da Reserva de Contingência acima descrita; e (c) das demais despesas previstas no Regulamento e na Instrução CVM 472.

CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado pela Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar na Oferta.

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

As Instituições Participantes da Oferta terão o prazo máximo de até 6 (seis) meses a contar da data de publicação do Anúncio de Início, para distribuir as Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços, não sendo responsáveis por saldo de Novas Cotas eventualmente não subscrito.

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

A fim de possibilitar ao Coordenador Líder condições de cumprimento das atribuições que decorrem do Contrato de Distribuição, o Fundo nomeou seu procurador, investido de poderes especiais para dar quitação nos boletins de subscrição das Novas Cotas cujo processamento venha a realizar, podendo o mesmo ser substabelecido, total ou parcialmente, única e exclusivamente, às demais Instituições Participantes da Oferta.

Regime de Distribuição

A Oferta será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, pelo Coordenador Líder, com auxílio do Coordenador Contratado e dos Participantes Especiais, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Comissionamento

No âmbito da Oferta, o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado farão, respectivamente, jus à seguinte remuneração:

- (i) Comissão de Estruturação para o Coordenador Líder. A esse título, o Fundo pagará, condicionado à colocação da Captação Mínima: (i) ao Coordenador Líder uma remuneração equivalente a 1,0% sobre o maior valor entre (a) o mínimo de R\$ 120.000.024,00 (cento e vinte milhões e vinte e quatro reais) e (b) o montante efetivamente captado, no caso de exercício da Opção de Lotes adicional e Opção de Lote Suplementar.
- (ii) Comissão de Distribuição para o Coordenador Líder. A esse título, o Fundo pagará ao Coordenador Líder uma remuneração equivalente a 2,0% (dois por cento) sobre o valor total das Novas Cotas efetivamente subscritas, incluídas as cotas subscritas no direito de preferência e aquelas eventualmente emitidas com o exercício da Opção de Cotas Adicionais e do Lote Suplementar. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte aos coordenadores contratados ou aos participantes especiais que aderirem à Oferta. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Fundo para que este pague diretamente os coordenadores contratados ou participantes especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga ao Coordenador Líder, exceto pela remuneração relativa à comissão de estruturação do Coordenador Contratado, a ser paga conforme abaixo descrito.
- (iii) Comissão de Estruturação para o Coordenador Contratado. A esse título, o Fundo pagará ao Coordenador Contratado, condicionado à colocação da Captação Mínima, uma remuneração equivalente a 0,5% (meio por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas que tiverem sido colocadas pelo Coordenador Contratado, incluídas as cotas subscritas no direito de preferência e aquelas eventualmente emitidas em Opção de Lotes adicional e Opção de Lote Suplementar.
- (iv) Comissão de Distribuição para o Coordenador Contratado e para os Participantes Especiais. A esse título, o Coordenador Líder pagará ao Coordenador Contratado e/ou ao Participante Especial, conforme o caso, condicionado à colocação da Captação Mínima, uma remuneração equivalente a 2,0% (dois por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas que tiverem sido colocadas pelo Coordenador Contratado, incluídas as cotas subscritas no direito de preferência e aquelas eventualmente emitidas em Opção de Lotes adicional e Opção de Lote Suplementar.

Exclusivamente com relação ao Comissionamento do Coordenador Contratado, este será pago pelo Fundo ao Coordenador Contratado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da divulgação Anúncio de Encerramento.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pelo Fundo ao Coordenador Líder e/ou ao Coordenador Contratado, no âmbito do presente Contrato de Distribuição (“**Tributos**”) serão integralmente suportados pelo Fundo, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder e/ou ao Coordenador Contratado receba tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos, como se tais Tributos não fossem incidentes (gross-up). Para fins da presente cláusula, sem prejuízo de quaisquer outros Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS.

Os pagamentos aqui previstos deverão ser feitos em moeda corrente nacional, no Dia Útil imediatamente posterior à primeira data de integralização das Novas Cotas.

Contrato de garantia de liquidez

Não foram e nem serão celebrados contratos de estabilização de preços ou de garantia de liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

Cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão

A cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão estarão disponíveis aos investidores, para consulta ou reprodução, na CVM, nas sedes da Administradora e do Coordenador Líder e do Coordenador Contratado, nos endereços informados na seção “Informações Adicionais” na página 73 deste Prospecto.

CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, em seus valores total e unitário, que serão arcados integral e diretamente pelo Fundo da Oferta. Estes valores foram, calculados com base no valor da Oferta na Data de Emissão, assumindo a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual emissão das Cotas do Lote Suplementar e das Cotas Adicionais.

Custos da Oferta*	Valor (R\$)	% em relação ao valor da Emissão	Valor por Nova Cota (R\$)
Custos de colocação**	2.656.337,00	2,21%	1,56
Custo de estruturação devidos ao Coordenador Líder***	1.328.168,50	1,11%	0,78
Custo de estruturação devidos ao Coordenador Contratado****	664.084,25	0,55%	0,39
Taxa de serviços da BM&FBOVESPA	30.500,00	0,03%	0,02
Taxa de fiscalização da CVM	283.291,00	0,24%	0,17
Assessor legal	100.000,00	0,08%	0,06
Despesas de marketing e publicações	300.000,00	0,25%	0,18
TOTAL*****	5.362.380,75	4,47%	3,15

** Os custos de distribuição serão arcados integral e diretamente pelo Fundo*

***Valores estimados, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão auferida pelas Instituições Participantes da Oferta, serão arcados pelo Fundo. Deste valor estimado, R\$256.336,52 refere-se a tributos.*

****Valores estimados, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão, com base na colocação total das Novas Cotas, serão arcados pelo Fundo. Deste valor estimado, R\$128.168,26 refere-se a tributos.*

*****Valores estimados, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão, com base na colocação total das Novas Cotas, serão arcados pelo Fundo. Deste valor estimado, R\$64.084,13 refere-se a tributos.*

******Valores estimados.*

A Administradora arcará com o custo de todos os tributos, atuais, incidentes diretamente sobre os pagamentos, comissionamento e reembolso devido ao Coordenador Líder no âmbito da Emissão. A Administradora deverá fazer os pagamentos devidos líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie da Emissão, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, de forma que o Coordenador Líder recebam o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

Para mais informações sobre os comissionamentos a serem pagos pela Administradora ao Coordenador Líder, veja a seção “*Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Contrato de Distribuição – Comissionamento*”, na página 69 deste Prospecto.

A tabela abaixo apresenta o custo unitário de distribuição ⁽¹⁾:

	Valor Nominal Unitário (R\$)	Custo Unitário de Distribuição (R\$)	Valor Líquido por Cota (R\$)⁽²⁾
Por Cota	70,50	3,15	67,35

⁽¹⁾ O custo unitário de distribuição da Oferta acima estimado e considerando a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas será arcado integral e diretamente pelo Fundo.

⁽²⁾ Líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

O Coordenador Líder recomenda aos investidores, antes de tomar qualquer decisão de investimento relativa à Oferta, a consulta deste Prospecto. **O investimento nas Novas Cotas não é adequado a investidores que: (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso a consultoria especializada; (ii) necessitem de liquidez com relação às Novas Cotas a serem subscritas, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes as negociações das Novas Cotas no mercado secundário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr o risco de crédito do setor privado e/ou dos setores em que a Fundo atua, em particular no mercado imobiliário. Para uma avaliação adequada dos riscos associados ao investimento nas Novas Cotas, os investidores deverão ler a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 125 a 138 deste Prospecto.**

Este Prospecto está disponível nas seguintes páginas da Internet:

- **Administradora: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM:** website: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste site, acessar “FII Fundo de Fundos” - “Documentos”, e então acessar “Prospecto Definitivo”)
- **Coordenador Líder: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** website: www.xpi.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “FII BTG Pactual Fundo de Fundos - Oferta Pública de Distribuição da 6ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”;
- **Coordenador Contratado: OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** website <http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-btg-pactual-fundos-de-fundos/documentos> (neste website localizar o Prospecto Definitivo)
- **CVM – COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:** website: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2017 - Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “FII BTG Pactual Fundo de Fundos”, e, então, localizar o Prospecto); e
- **BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS:** website: <http://www.bmfbovespa.com.br> (neste site acessar a aba “serviços”, clicar em “confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “saiba mais”, clicar em “mais serviços”, selecionar “ofertas públicas”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “FII BTG Pactual Fundo de Fundos” e, então, localizar o Prospecto).

Informações adicionais sobre a Administradora, as Novas Cotas e a Oferta poderão ser obtidas junto à Administradora, à BTG Gestora, ao Coordenador Líder, à CVM e à BM&FBOVESPA, nos endereços e *websites* indicados na seção “Informações Sobre a Administradora, a BTG Gestora, o Coordenador Líder, o Coordenador Contratado, o Assessor Legal, e a Instituição Escriuradora” na página 144 deste Prospecto.

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

As informações contidas nesta Seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo C. 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.

Emissões de Cotas do Fundo já Realizadas

Principais Características da 1ª Emissão

A 1ª Emissão foi aprovada por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Fundos de Investimentos Imobiliários Topázio*”, formalizado em 22 de julho de 2009, que aprovou o Regulamento, devidamente registrado em 23 de julho de 2009, sob o nº 1718584, perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme alterado de tempos em tempos.

O Banco Ourinvest S.A., na qualidade de administrador do Fundo e coordenador líder da distribuição, realizou a distribuição pública das Cotas da 1ª Emissão.

Em 10 de setembro de 2009, data da publicação do anúncio de início da distribuição da 1ª Emissão, foram ofertadas, sob o regime de melhores esforços de colocação, o montante de 5.000 (cinco mil) Cotas da 1ª Emissão, em classe e série únicas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, sendo que cada investidor deveria subscrever, no âmbito da oferta, a quantidade mínima de 5.000 (cinco mil) Cotas da 1ª Emissão, totalizando o montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil de reais).

Até 10 de setembro de 2009, data de encerramento da oferta de Cotas da 1ª Emissão, foram efetivamente subscritas e integralizadas, por 1 (um) único investidor, 5.000 (cinco mil) Cotas da 1ª Emissão, emitidas em classe e série únicas, nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, na data da primeira integralização de Cotas da 1ª Emissão, perfazendo o montante total de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

As Cotas da 1ª Emissão foram registradas para distribuição em balcão não organizado no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, ambos administrados pela BM&FBOVESPA, tendo recebido o código de negociação “BCFF11B”.

Principais Características da 2ª Emissão

A 2ª Emissão foi aprovada pelos Cotistas por meio da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de outubro de 2009.

O Banco Ourinvest S.A., na qualidade de coordenador líder da distribuição, foi contratado para prestar os serviços de distribuição pública das Cotas da 2ª Emissão.

Em 30 de março de 2010, data da publicação do anúncio de início da distribuição da 2ª Emissão, foram ofertadas, sob o regime de melhores esforços de colocação, o montante de 300.000 (trezentas mil) Cotas da 2ª Emissão, em classe e série únicas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

Até 19 de maio de 2010, data de encerramento da oferta de Cotas da 2ª Emissão, foram efetivamente subscritas e integralizadas, por 356 (trezentos e cinquenta e seis) investidores, 300.00 (trezentas mil) Cotas da 2ª Emissão, emitidas em classe e série únicas, nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, na data da primeira integralização de Cotas da 2ª Emissão, perfazendo o montante total de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

As Cotas da 2ª Emissão foram registradas para distribuição em balcão não organizado no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, ambos administrados pela BM&FBOVESPA, tendo recebido o código de negociação “BCFF11B”.

Principais Características da 3ª Emissão

A 3ª Emissão foi aprovada pelos Cotistas por meio da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de setembro de 2010.

O Banco Ourinvest S.A., na qualidade de coordenador líder da distribuição, e a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de coordenadora contratada, foram contratados para prestar os serviços de distribuição pública das Cotas da 3ª Emissão.

Em 02 de fevereiro de 2011, data da publicação do anúncio de início da distribuição da 3ª Emissão, foram ofertadas, sob o regime de melhores esforços de colocação, o montante de 1.000.000 (um milhão) Cotas da 3ª Emissão, em classe e série únicas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

Até 05 de abril de 2011, data de encerramento da oferta de Cotas da 3ª Emissão, foram efetivamente subscritas e integralizadas, por 2.547 (dois mil quinhentos e quarenta e sete) investidores, 1.147.738 (um milhão e cento e quarenta e sete mil e setecentos e trinta e oito) Cotas da 3ª Emissão, emitidas em classe e série únicas, nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, na data da primeira integralização de Cotas da 3ª Emissão, perfazendo o montante total de R\$ 114.733.800,00 (cento e catorze milhões e setecentos e trinta e três mil e oitocentos reais).

As Cotas da 3ª Emissão foram registradas para distribuição em balcão não organizado no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, ambos administrados pela BM&FBOVESPA, tendo recebido o código de negociação “BCFF11B”.

Principais Características da 4ª Emissão

A 4ª Emissão foi aprovada pelos Cotistas por meio da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de março de 2012.

O Banco BTG Pactual S.A., na qualidade de coordenador líder da distribuição, a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. e o Banco Ourinvest S.A., na qualidade de coordenadores contratados, foram contratados para prestar os serviços de distribuição pública das Cotas da 4ª Emissão.

Em 28 de setembro de 2012, data da publicação do anúncio de início da distribuição da 4ª Emissão, foram ofertadas, sob o regime de melhores esforços de colocação, o montante de 500.000 (quinhentas mil) Cotas da 4ª Emissão, em classe e série únicas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

Até 26 de novembro de 2012, data de encerramento da oferta de Cotas da 4ª Emissão, foram efetivamente subscritas e integralizadas, por 5.797 (cinco mil e setecentos e noventa e sete) investidores, 671.124 (seiscentos e setenta e um mil e cento e vinte e quatro) Cotas da 3ª Emissão, emitidas em classe e série únicas, nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, na data da primeira integralização de Cotas da 4ª Emissão, perfazendo o montante total de R\$ 67.112.400,00 (sessenta e sete milhões e cento e doze mil e quatrocentos reais).

As Cotas da 4ª Emissão foram registradas para distribuição em balcão não organizado no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, ambos administrados pela BM&FBOVESPA, tendo recebido o código de negociação “BCFF11B”.

Principais Características da 5ª Emissão

A 5ª Emissão foi aprovada pelos Cotistas por meio da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de fevereiro de 2013.

O Banco BTG Pactual S.A., na qualidade de coordenador líder da distribuição, a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. e o Banco Ourinvest S.A., na qualidade de coordenadores contratados, foram contratados para prestar os serviços de distribuição pública das Cotas da 5ª Emissão.

Em 22 de abril de 2013, data da publicação do anúncio de início da distribuição da 5ª Emissão, foram ofertadas, sob o regime de melhores esforços de colocação, o montante de 4.769.173 (quatro milhões setecentas e sessenta e nove mil cento e setenta e três) Cotas da 5ª Emissão, em classe e série únicas, com valor unitário de R\$ 104,84 (cento e quatro reais e oitenta e quatro centavos) cada, perfazendo o montante total de R\$ 500.000.097,32 (quinhentos e noventa e sete milhões de reais e trinta e dois centavos). Até 03 de julho de 2013, data de encerramento da oferta de Cotas da 5ª Emissão, foram efetivamente subscritas e integralizadas, por 2.775 (dois mil e setecentos e setenta e cinco) investidores, 2.092.033 (dois milhões e noventa e dois mil e trinta e três) Cotas da 5ª Emissão, emitidas em classe e série únicas, nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$104,84 (cento e quatro reais e oitenta e quatro centavos) cada, na data da primeira integralização de Cotas da 5ª Emissão, perfazendo o montante total de R\$ 219.328.739,72 (duzentos e dezenove milhões e trezentos e vinte e oito mil e setecentos e trinta e nove reais e setenta e dois centavos).

As Cotas da 5ª Emissão foram registradas para distribuição em balcão não organizado no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, ambos administrados pela BM&FBOVESPA, tendo recebido o código de negociação “BCFF11B”.

Número Total Atual de Quotistas

Conforme informativo mensal do Fundo referente mês de fevereiro de 2017, o Fundo conta com 5.418 (cinco mil e quatrocentos e dezoito) Cotistas.

Regulamento do Fundo

O Regulamento do Fundo atualmente vigente teve sua redação alterada por meio do “Ato do Administrador” datada de 23 de fevereiro de 2017, na qual a Administradora promoveu as adaptações exigidas pela Gerência de Acompanhamento de Fundos Estruturados – GIE da CVM, por meio da Ação de Fiscalização nº 25/2017, sendo certo que esta versão do Regulamento já possui as adaptações exigidas pela Instrução CVM 571 passíveis de serem feitas diretamente pelo Administrador, quais sejam, aquelas que independiam de possibilidade de escolha por parte dos cotistas do Fundo; as demais alterações exigidas por referida norma estão pendentes de aprovação em assembleia geral de cotistas a ser convocada com este objetivo, considerando que a assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 11 de outubro de 2016 não obteve o quórum necessário para a efetivação de tais adaptações. O assunto está sob análise da CVM e a Administradora aguardará as orientações de referida Autarquia para seguir com as providências necessárias à adaptação integral do Regulamento do Fundo à Instrução CVM 571.

Objeto do Fundo

O Fundo tem como objetivo o investimento (a) cotas de outros FII - preferencialmente; (b) Imóveis, com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades; (c) LH; (d) LCI; (e) CRI; e (f) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII.

Política de Investimento do Fundo

O Fundo tem por política realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos das cotas de outros fundos de investimento imobiliário que vier a adquirir; (ii) auferir ganho de capital nas negociações de cotas de seu patrimônio; (iii) auferir receitas por meio de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio, podendo, inclusive, ceder a terceiros os direitos decorrentes da locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos; e (iv) auferir rendimentos das LH, LCI e CRI que vier a adquirir.

Poderão constar do patrimônio do Fundo: (i) prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial; (ii) lojas; (iii) salas comerciais; (iv) terrenos; (v) vagas de garagem; (vi) direitos sobre imóveis; (vii) LH; (viii) LCI; (ix) CRI; (x) cotas de FII; (xi) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, adquiridos com a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor; e (xii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII.

As aquisições dos Imóveis pelo Fundo deverão obedecer aos seguintes critérios: (i) os proprietários dos Imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos, acessões e benfeitorias; (ii) os Imóveis devem estar devidamente registrados no cartório de registro de imóveis da localidade onde estiverem localizados, livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais no momento da sua aquisição pelo Fundo; (iii) os Imóveis deverão, preferencialmente, estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial; (iv) os Imóveis poderão ser adquiridos a preço fixo com pagamento à vista ou em parcelas, as quais, se for o caso, poderão ser honradas pelo Fundo com os recursos provenientes das locações dos respectivos Imóveis; (v) o Fundo poderá manter as locações existentes nos Imóveis incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do Fundo, e, em caso de vacância, locá-los a terceiros, nas condições praticadas pelo mercado à época, sendo que por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação serão automaticamente assumidos pelo Fundo quando da transferência da posse dos imóveis ao Fundo.

As aquisições dos demais Ativos-Alvo que podem compor o patrimônio do Fundo deverão observar os seguintes critérios: (i) em relação às LH e LCI, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do BACEN; (ii) em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, deverão contar com regime fiduciário e deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (iii) as cotas de FII deverão pertencer a FII devidamente constituídos, em funcionamento e devidamente sujeitas às normas emanadas pela CVM.

Observados os critérios estabelecidos no Regulamento, a Administradora, poderá adquirir os Ativos-Alvo independentemente de autorização específica dos cotistas.

Os Cotistas, reunidos em assembleia geral, poderão fixar parâmetros de valor ou critérios para sua fixação, a serem observados pela Administradora na aquisição ou alienação dos Ativos-Alvo, sem prejuízo da observância dos demais critérios previstos na política de investimentos do Fundo para a aquisição dos Ativos-Alvo.

A Administradora deverá manter arquivados pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, os laudos de avaliação elaborados por empresa especializada de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, ou outros documentos hábeis a comprovar a observância do valor de aquisição dos Ativos-Alvo aos critérios estabelecidos no Regulamento ou em assembleia geral de Cotistas, na forma prevista acima.

O Fundo poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto no Regulamento.

O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Nas operações nas quais o Fundo venha a participar, seja por meio da cessão de direitos e/ou créditos oriundos de locação, venda ou direito de superfície de seus imóveis, ou ainda como originador dos títulos a serem securitizados, a Administradora poderá submeter à aprovação da assembleia geral de Cotistas a possibilidade de alterar ou cancelar a programação estabelecida para a integralização de cotas emitidas, se for o caso, sempre que entender que tal medida seja de interesse dos cotistas.

O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

Política de Exercício do Direito de Voto pela BTG Gestora

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

A política do exercício de voto da BTG Gestora para fundos de investimentos imobiliário pode ser localizada no seguinte endereço:

<https://www.btgpactual.com/home/media/lc044-brasil-btg-pactual-gestora-de-recursos-ltda-20161011105214.pdf>

Limite de Alocação

O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas normas aplicáveis aos fundos de investimento em geral, quando aplicável; e a Administradora deverá respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento ali estabelecidas.

Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos ativos financeiros de (i) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividade permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário e (iii) certificados de recebíveis e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário negociação tenha sido registrada na CVM.7

Diversificação de investimentos

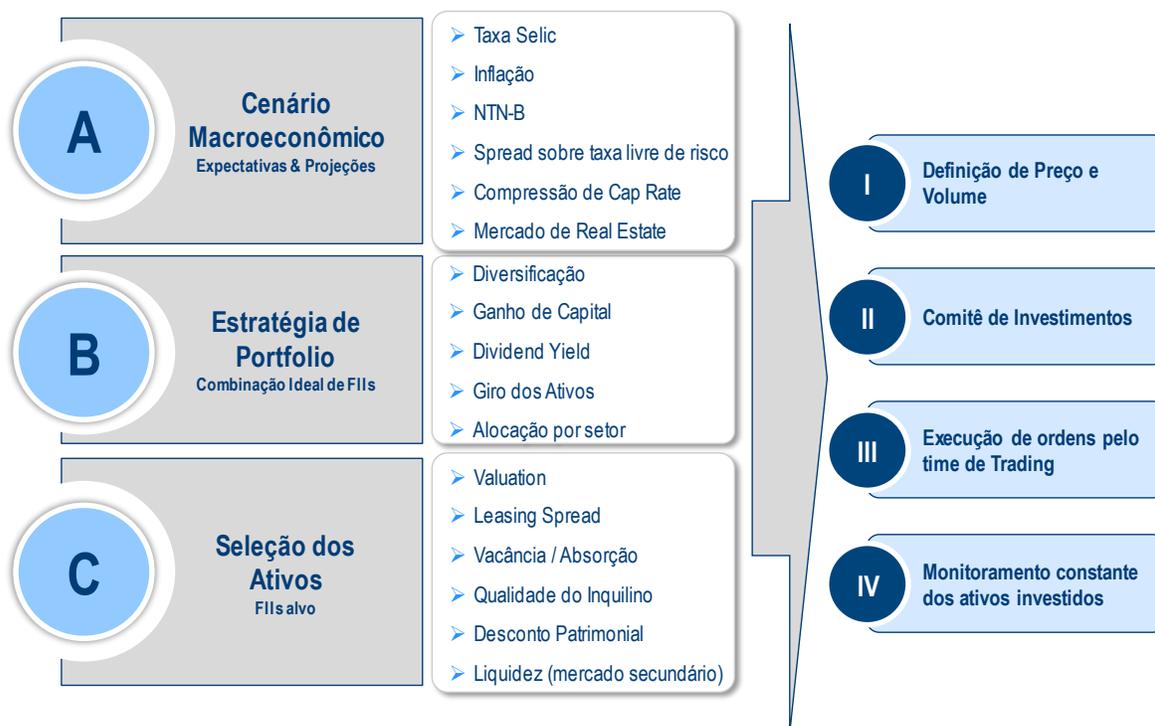


Gestão Ativa de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário



Ao Fundo é facultado ter em sua carteira cotas de outros fundos de investimentos imobiliários, de setores diversos. Com isso, é possível que o Investidor venha a investir, de forma indireta, em diferentes empreendimentos do setor imobiliário, de segmentos diversos, por meio de ativos selecionados por uma série de gestores e consultores especializados. Esse portfólio diversificado de investimento seria de difícil reprodução por um investidor que, por exemplo, pretendesse realizar somente investimentos imobiliários de forma direta.

Ilustrativo da Política de Investimento do Fundo



Taxa de Administração

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,150% (cento e cinquenta milésimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo vigente no último dia útil do mês anterior observado o valor mínimo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M, que deverá ser pago diretamente à Administradora, acrescido ainda do valor aproximado de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), correspondente ao valor dos serviços de escrituração das cotas do Fundo, que deve estar incluído na remuneração da Administradora mas será pago a terceiros, nos termos dos artigos 20 e 57 do Regulamento.

A Taxa de Administração será calculada e paga à Administradora mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

O valor integrante da Taxa de Administração correspondente à escrituração das cotas do Fundo poderá variar em função da movimentação de Cotas e quantidade de Cotistas que o Fundo tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da Taxa de Administração será majorado em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração, sendo que o valor máximo da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas será de até 0,02% (dois centésimos por cento) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo.

A Taxa de Administração do Fundo deverá ser adaptada ao quanto dispõe o art. 36 da Instrução CVM 472, tão logo a assembleia geral de cotistas que vier a ser convocada para a adaptação integral do Regulamento à Instrução CVM 571 seja efetivada, com o quórum exigido pela regulamentação em vigor, ou conforme vier a ser determinado pela CVM.

Distribuição de Rendimentos

A assembleia geral ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social previsto no Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a assembleia de geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Verificado ganho de capital ou prejuízo na compra e venda de cotas de FII integrantes do patrimônio do Fundo, estes valores serão compensados e eventual diferença será distribuída aos cotistas ao longo de cada semestre, de forma linear ou reinvestido em Ativos-Alvo, a critério da Administradora, respeitada a distribuição mínima disposta acima.

Sem prejuízo do disposto acima, entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, acrescido de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras, deduzidos os valores: (i) de prestação devida pelo Fundo, relativa ao pagamento de Ativo-Alvo adquirido, se for o caso, (ii) da Reserva de Contingência, e (iii) das demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo de conformidade com o disposto na Instrução CVM 472 e na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, será constituída uma Reserva de Contingência. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes destas aplicações capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

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

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre: (i) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora; (ii) alteração do Regulamento; (iii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto; (iv) emissão de novas Cotas; (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (vi) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento; (vii) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação; (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo; (ix) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos adquiridos pelo Fundo, em condições diversas das estabelecidas no Regulamento ou em assembleia geral de Cotistas; (x) eleição e destituição de representante(s) de Cotistas, fixação de sua(s) remuneração(ões), se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável; (xi) Aumento da Taxa de Administração da Administradora; (xii) alteração do prazo de duração do Fundo; (xiii) determinar à Administradora a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do Fundo; (xiv) propor e deliberar alterações na diversificação do patrimônio do Fundo; (xv) deliberar sobre o objeto e política de investimentos do Fundo em condições diversas das previamente definidas; e (xvi) deliberar sobre todos os demais assuntos expressamente previstos no Regulamento.

Compete à Administradora convocar a assembleia geral, respeitados os seguintes prazos: (i) 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais extraordinárias.

A assembleia geral poderá também ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo ou dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento.

A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

A convocação da assembleia geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, observadas as seguintes disposições: (i) a convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; (ii) da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia geral; (iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia; (iv) a Administradora deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação, na data de convocação da assembleia, e mantê-los lá pelo prazo determinado pela legislação em vigor; (v) a presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Por ocasião da assembleia geral ordinária do Fundo, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do Fundo ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral ordinária, que passará a ser assembleia geral ordinária e extraordinária. O pedido acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária. O percentual tratado acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia geral ordinária. A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

A assembleia geral que deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, deverá realizar-se em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

A assembleia geral referida acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

A assembleia geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido acima, desde que o faça por unanimidade.

Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem metade mais um dos presentes na assembleia geral (“Maioria Simples”).

Dependem da aprovação de Cotistas que representem 2/3 (dois terços) das Cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do Fundo (quórum qualificado) as deliberações relativas às modificações específicas do objeto do Fundo e da sua política de investimentos.

Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas (“Quórum Qualificado”) as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração do Regulamento; (ii) alteração da taxa de administração; (iii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto; (iv) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo; (v) dissolução e liquidação do Fundo, desde que não prevista e disciplinada no Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo; (vi) apreciação de laudos de avaliação de bens e direitos utilizados para integralização de cotas, na forma prevista no Regulamento; e (vii) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora, o Fundo e a BTG Gestora, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de Cotistas.

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

Somente poderão votar na assembleia geral os Cotistas inscritos no livro registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

As deliberações da assembleia poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, bem como o prazo para a resposta, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento.

O pedido de procuração, encaminhado pela 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 ao Cotista o exercício de voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e (iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

A Administradora deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

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

Não podem votar nas assembleias gerais do Fundo: (i) sua Administradora ou a BTG Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da BTG Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora ou à BTG Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei das Sociedades Anônimas, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

Emissão de novas cotas

A cada Cota, devidamente subscrita e integralizada, corresponderá um voto nas assembleias.

Por proposta da Administradora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira Emissão, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observando que:

- (i) O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas, (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- (ii) Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não superior a 10 (dez) dias;
- (iii) Na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, caso os cotistas declinem do seu direito de preferência;
- (iv) As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- (v) De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto no objeto e a política de investimentos do Fundo;
- (vi) A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela assembleia de Cotistas;
- (vii) A Administradora deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções;
- (viii) A integralização de Cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo estabelecido pelo Regulamento ou compromisso de investimento, aplicando-se, no que couber, os arts. 8º a 10, arts. 89, 98, §2º, e 115, §§ 1º e 2º da Lei das Sociedades Anônimas;
- (ix) É admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a deliberação da assembleia geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do Anúncio de Início. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400;

- (x) A integralização das cotas de nova emissão pode ser à vista ou em prazo determinado no boletim de subscrição ou compromisso de investimento. O compromisso de investimento é o documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas na medida em que a Administradora fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e no Regulamento; e
- (xi) Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

Característica das Cotas

As Cotas apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas do Fundo são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural; (ii) as Cotas serão emitidas em classe única; (iii) a cada Cota corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas; e (iv) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Forma de Condomínio

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, cujo prazo de duração é indeterminado, o que implica na inexistência de uma data para o resgate das Cotas.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO AO PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO DO FUNDO”.

Prazo

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório 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.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- (I) no prazo de 15 (quinze) dias:
 - a) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso.
 - b) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- (II) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Da administração do Fundo

A Administradora tem amplos e gerais poderes para gerir o patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto, exercer os direitos inerentes à propriedade dos bens integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os de ação, recurso e exceção, podendo abrir e movimentar contas bancárias, convocar e presidir as assembleias gerais ordinárias e/ou extraordinárias, e contratar auditor independente, praticar, enfim, todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, as decisões tomadas por assembleias e demais disposições aplicáveis.

O nome do diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado nos sites da CVM (www.cvm.gov.br) e da Administradora (<https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual>).

A Administradora declara que tomou todas as providências para atender qualquer exigência legal ou regulamentar que não decorra de regulação da CVM.

Adicionalmente, por ocasião da constituição do Fundo, a administradora à época, consoante o disposto no artigo 31 da Instrução CVM 472, contratou, em nome do Fundo, a Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários para exercer as atividades de consultoria de investimentos do Fundo, especialmente a prestação dos serviços de análise e de recomendação de investimentos e desinvestimentos para o Fundo.

A Brazilian Capital exerceu as atividades de consultoria de investimentos até 31 de dezembro de 2012, ocasião em que foi incorporada por sua controladora, BTG Gestora, a qual, por sucessão, assumiu, sem solução de continuidade, as atividades anteriormente exercidas pela Brazilian Capital.

Em decorrência da operação de incorporação da Brazilian Capital, o Contrato de Consultoria, celebrado por ocasião da constituição do Fundo, foi integralmente assumido pela BTG Gestora. O Contrato de Consultoria, contendo todos os detalhes da prestação dos serviços de consultoria especializada, incluindo, mas não se limitando, a remuneração do Consultor de Investimentos, encontra-se no Anexo G a este Prospecto.

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

A Administradora será substituída nas hipóteses de sua renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral.

Na hipótese de renúncia, à Administradora fica obrigado a:

I. convocar imediatamente assembleia geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia.

II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos.

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

No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no capítulo V do Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no item II acima.

Aplica-se o disposto no item II acima, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Se a assembleia de cotistas não eger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Nas hipóteses referidas acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de um fundo imobiliário não constitui transferência de propriedade.

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

Os demais prestadores de serviço do Fundo deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da assembleia geral de Cotistas, descredenciamento pela CVM e/ou liquidação extrajudicial dos prestadores de serviço, observado o disposto na legislação e regulamentação aplicável.

Dos representantes dos Cotistas

O Fundo poderá ter um ou mais representantes dos cotistas nomeados pela assembleia geral, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do Fundo.
- II. Não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza.
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.
- IV. Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

A assembleia que deliberar a nomeação do representante de cotistas, deverá fixar-lhe o mandato, podendo prever inclusive, hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nova nomeação.

A função de representante dos cotistas é indelegável.

Sempre que a assembleia geral do Fundo for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 33, § 4º do Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM 472; e
- (ii) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do FUNDO que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Compete ao representante dos cotistas:

- (iii) fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (iv) emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (v) denunciar à Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (vi) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (vii) examinar as demonstrações financeiras do Fundo do exercício social e sobre elas opinar;

- (viii) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a. descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b. indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de cotistas;
 - c. despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d. opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;
- (ix) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e
- (x) fornecer à Administradora em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI acima.

Os representantes de cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativos à sua função fiscalizadora.

Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da Administradora nos termos do art. 33 da Instrução CVM 472.

Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

Despesas e encargos do Fundo

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

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 472.

IV. gastos da distribuição primária de cotas, inclusive remuneração ao Coordenador Líder das ofertas públicas de cotas que o Fundo venha a promover, 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 ou ativos 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 de investimentos e administração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive taxa de performance ao consultor de investimentos, se houver.

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 Administradora no exercício de suas funções.

X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de assembleia 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 e do Regulamento.

XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que expressamente previstas no Regulamento ou autorizadas pela assembleia geral.

XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.

Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento e na Instrução CVM 472 como encargos do Fundo devem correr por conta da Administradora.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

Caso o somatório das parcelas a que se refere acima exceda o montante total da taxa de administração fixada em Regulamento, correrá às expensas da Administradora o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

Divulgação de Informações

A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

Para fins do disposto no Regulamento e neste Prospecto, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput depende de anuência do Cotista do Fundo, cabendo à Administradora a responsabilidade da guarda de referida autorização.

O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre a Administradora e a CVM.

Funcionamento do Fundo

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido pela CVM em 7 de janeiro de 2010, sob o nº 140-6. Os recursos do Fundo encontram-se aplicados em cotas de outros fundos de investimento imobiliários e em outros Ativos-Alvo, na forma prevista no Regulamento.

Desempenho do Fundo

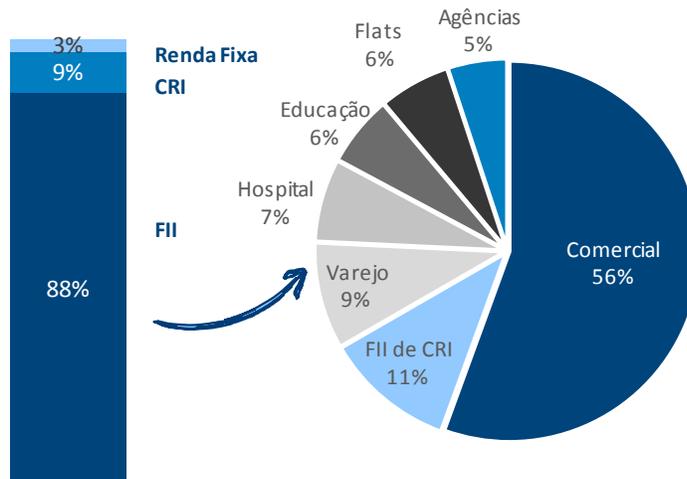
O Fundo é um fundo de investimento imobiliário sem um objeto de investimento pré-estabelecido.

Atualmente, o Fundo não investe, de forma direta, em Imóveis, sendo a composição de sua carteira, em outubro de 2016, a descrita na subseção “Composição da carteira” abaixo.

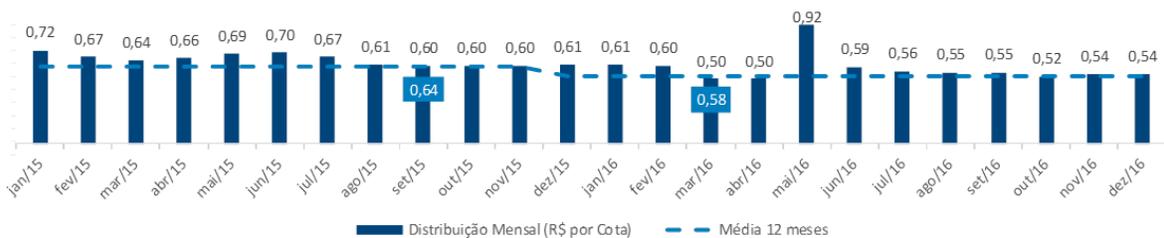
Composição da carteira

Em outubro de 2016, o capital integralizado do Fundo estava investido conforme segue: (a) 87% em cotas de FII; (b) 10% em CRI; e (c) 4% em outros ativos de renda fixa. Os recursos da carteira do Fundo estão aplicados em sete grupos distintos, representados por sua participação no patrimônio líquido total do Fundo, conforme detalhados à direita do gráfico abaixo:

Composição da Carteira (dez/16)



Rendimentos gerados aos Cotistas



Histórico de Rentabilidade

	Receita Bruta ¹	Despesas ²	Rendimento ³	TIR ⁴
jan-16	0,73	-0,12	0,61	
fev-16	0,70	-0,10	0,60	
mar-16	0,60	-0,10	0,50	
abr-16	0,60	-0,10	0,50	
mai-16	1,04	-0,12	0,92	
jun-16	0,69	-0,09	0,60	
jul-16	0,70	-0,14	0,56	
ago-16	0,66	-0,11	0,55	
set-16	0,67	-0,12	0,55	
out-16	0,62	-0,10	0,52	
nov-16	0,65	-0,11	0,54	
dez-16	0,65	-0,11	0,54	33,70%

¹Total das Receitas Operacionais dividido pelo número de cotas do Fundo; ²Total das Despesas dividido pelo número de cotas do Fundo; ³Rendimento Mensal distribuído;

⁴Retorno considerando distribuição de rendimentos e variação de cota nos últimos 12 meses

Para cálculo do valor do retorno (TIR) apresentado na tabela acima, foi utilizada a cotação de fechamento em 31/12/2016 dividido pela cotação em 31/12/2015, obtida com base no valor das Cotas no mercado secundário, acrescido da distribuição de rendimentos, conforme informações disponíveis na base de dados da ferramenta Economática (para maiores informações www.economática.com), foram reproduzidas de forma resumida na tabela 3 abaixo para referência.

Para maior detalhamento das cotações e/ou rendimentos do Fundo relacionados às informações dispostas na tabela 3 abaixo, o seguinte caminho poderá ser acessado através da ferramenta Economática Economática:

1- Selecionar “Cotações”

- 2- Selecionar ativo “BCFF11b” ou “BTG Pactual Fundo de Fundos”
 - 3- Em “Varios Parâmetros”, selecionar em “Ajustar por Proventos” a opção “Sim, inclusive dividendos”
 - 4- Exportar base para planilha de dados
 - 5- Para obter o resultado no ano de 2016, por exemplo, utiliza-se a cotação de fechamento em 31/12/2016 dividido pela cotação em 31/12/2015.
 - 6- Formula: $CF2016P / CF2015P - 1$
- Onde:
CF2016P representa a cotação de fechamento do Fundo em 31 de dezembro de 2016 com rendimentos e;
CF2015P representa a cotação de fechamento do Fundo em 31 de dezembro de 2015 com rendimentos

O histórico de rentabilidade mensal do Fundo também pode ser verificado conforme as tabelas abaixo:

Tabela 1 - Rentabilidade Mensal Com Rendimentos

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Janeiro		4,79%	3,18%	5,56%	-4,09%	0,50%	-7,72%	2,97%
Fevereiro		2,06%	-2,92%	-11,59%	-2,22%	-1,24%	10,62%	11,47%
Março		9,53%	-0,16%	-1,25%	-1,47%	-1,74%	11,36%	
Abril		-7,57%	4,24%	-10,18%	1,78%	2,41%	2,73%	
Mai		5,61%	0,98%	2,95%	-0,42%	5,07%	5,10%	
Junho		-4,93%	11,90%	-5,73%	0,83%	8,30%	7,47%	
Julho		0,35%	15,38%	0,10%	-9,78%	-1,98%	0,49%	
Agosto	-6,10%	-1,63%	10,82%	-9,93%	1,28%	-2,05%	-1,04%	
Setembro	-1,06%	1,81%	3,28%	0,60%	-3,45%	-8,18%	0,22%	
Outubro	-0,43%	-3,01%	0,57%	-2,33%	-4,04%	-0,26%	7,47%	
Novembro	0,92%	-1,77%	-2,43%	9,34%	-4,31%	-1,39%	-5,43%	
Dezembro	8,29%	6,65%	10,43%	-3,94%	6,31%	-2,09%	0,07%	
Ano	1,10%	11,01%	68,57%	-25,25%	-18,68%	-3,50%	33,70%	14,78%
Início	1,10%	12,23%	89,20%	41,43%	15,02%	10,98%	48,38%	70,32%

Tabela 2 - Cota de Fechamento Sem Rendimentos

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Janeiro		109,00	103,30	146,70	86,00	66,84	52,50	70,50
Fevereiro		106,20	99,52	128,80	83,30	65,29	57,43	77,97
Março		115,00	98,52	126,39	81,40	63,50	63,29	
Abril		105,10	101,80	106,50	82,16	64,39	64,51	
Maiο		110,17	101,80	108,90	81,10	66,98	67,29	
Junho		103,95	112,65	101,99	81,06	71,80	71,35	
Julho		103,50	128,50	101,39	72,50	69,70	71,10	
Agosto	101,00	100,98	141,00	90,70	72,90	67,60	69,80	
Setembro	99,00	101,97	144,00	90,50	70,00	61,50	69,40	
Outubro	98,00	98,00	131,99	87,70	66,80	60,75	74,00	
Novembro	98,01	95,45	127,49	95,00	63,49	59,32	69,49	
Dezembro	105,00	100,90	139,95	90,45	67,00	57,50	68,99	

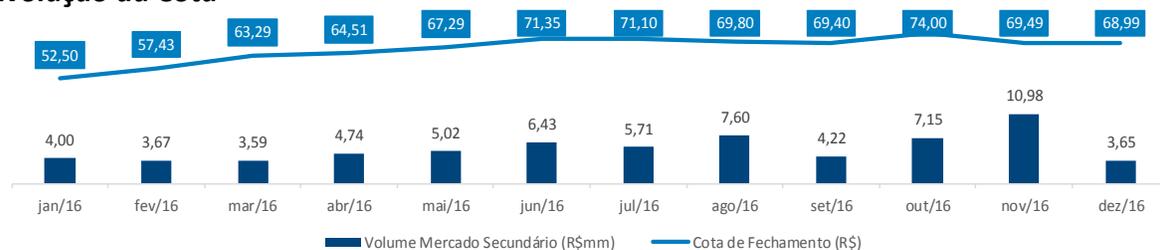
Tabela 3 - Cota de Fechamento Com Rendimentos

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Janeiro		48,50	53,01	91,43	62,10	52,92	46,88	69,95
Fevereiro		49,50	51,46	80,83	60,72	52,26	51,86	77,97
Março		54,22	51,38	79,82	59,83	51,35	57,75	
Abril		50,11	53,56	71,70	60,89	52,59	59,33	
Maiο		52,92	54,09	73,81	60,64	55,26	62,36	
Junho		50,31	60,52	69,58	61,14	59,84	67,01	
Julho		50,49	69,83	69,65	55,16	58,66	67,35	
Agosto	42,99	49,67	77,39	62,74	55,87	57,46	66,65	
Setembro	42,53	50,57	79,93	63,11	53,94	52,76	66,79	
Outubro	42,35	49,05	80,39	61,64	51,76	52,62	71,78	
Novembro	42,74	48,18	78,43	67,40	49,53	51,89	67,88	
Dezembro	46,28	51,38	86,61	64,74	52,65	50,81	67,93	

Tabela 4 - Rendimento Distribuído

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Janeiro		0,99	0,80	0,97	0,80	0,49	0,61	0,54
Fevereiro		0,99	0,77	0,95	0,74	0,72	0,61	0,55
Março		1,20	0,86	0,83	0,70	0,67	0,60	
Abril		1,19	0,86	0,84	0,68	0,64	0,50	
Maio		0,83	0,99	0,71	0,73	0,66	0,50	
Junho		0,80	1,16	0,70	0,71	0,69	0,92	
Julho		0,79	1,27	0,71	0,70	0,70	0,60	
Agosto	0,43	0,84	1,31	0,70	0,50	0,67	0,56	
Setembro	0,94	0,83	1,59	0,72	0,39	0,61	0,55	
Outubro	0,61	0,92	1,49	0,71	0,38	0,60	0,55	
Novembro	0,92	0,84	1,29	0,84	0,44	0,60	0,52	
Dezembro	1,08	0,87	0,80	0,84	0,47	0,60	0,54	
Ano	3,98	11,11	13,19	9,52	7,25	7,65	7,06	1,09
Início	3,98	15,09	28,28	37,79	45,04	52,69	59,75	60,84

Evolução da Cota



Cotação	2012	2013	2014	2015	2016
Mínima	R\$ 97,10	R\$ 85,50	R\$ 62,80	R\$ 56,00	R\$ 50,77
Máxima	R\$ 152,00	R\$ 147,99	R\$ 93,50	R\$ 72,75	R\$ 74,60
Média	R\$ 115,88	R\$ 106,94	R\$ 76,08	R\$ 64,80	R\$ 65,78

Cotação	1T2015	2T2015	3T2015	4T2015	1T2016	2T2016	3T2016	4T2016
Mínima	R\$ 62,11	R\$ 63,40	R\$ 60,99	R\$ 56,00	R\$ 50,77	R\$ 60,16	R\$ 67,76	R\$ 66,70
Máxima	R\$ 68,00	R\$ 71,80	R\$ 72,75	R\$ 62,46	R\$ 63,65	R\$ 71,80	R\$ 71,86	R\$ 74,60
Média	R\$ 65,38	R\$ 66,29	R\$ 67,18	R\$ 60,15	R\$ 56,89	R\$ 66,53	R\$ 69,50	R\$ 69,79

Cotação	jul-16	ago-16	set-16	out-16	nov-16	dez-16	Jan-17	fev-17
Mínima	R\$ 69,16	R\$ 67,76	R\$ 68,14	R\$ 69,30	R\$ 66,80	R\$ 66,70	R\$ 69,00	R\$ 69,88
Máxima	R\$ 71,86	R\$ 71,34	R\$ 69,60	R\$ 74,00	R\$ 74,60	R\$ 70,00	R\$ 70,85	R\$ 77,97
Média	R\$ 70,41	R\$ 69,25	R\$ 68,89	R\$ 71,09	R\$ 69,79	R\$ 68,57	R\$ 70,20	R\$ 71,70

Demonstrações financeiras

Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo são prestados pela Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S., empresa de auditoria devidamente registrada na CVM.

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

Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S.
Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, torre 2, 9º andar
04543-900 – São Paulo – SP
At.: Fabiana Mattiello
Site: www.ey.com/BR/pt
Central de atendimento: (11) 2573-4541

Informações adicionais relativas às demonstrações financeiras do Fundo, com os respectivos pareceres do auditor independente e relatórios da administração, bem como informações mensais do Fundo, estão disponíveis aos Cotistas na sede da Administradora, bem como em seu site.

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte
Rio de Janeiro – RJ
At.: Rodrigo Ferrari
Telefone: 3383-3441
Site: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste site, acessar “FII Fundo de Fundos” - “Informações Financeiras”)

ADMINISTRADORA

Breve Histórico da Administradora

O Fundo é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte, inscrita nº CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, que é uma sociedade validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação aplicável e devidamente autorizada, nos termos das normas legais e regulamentares vigentes, a participar do mercado de capitais brasileiro.

O grupo econômico do BTG Pactual atua no setor de estruturação de fundos de investimento imobiliário. No quadro abaixo, estão alguns exemplos de fundos de investimento imobiliário estruturados:



Dos fundos que administra atualmente, mais de R\$13,028 bilhões são relacionados a fundos de investimentos imobiliários. A tabela abaixo elenca os fundos de investimento imobiliários que são atualmente administrados pela Administradora:

Nº	Fundo	Objeto	Patrimônio líquido*
1	Fundo de Investimento Imobiliário Ametista – FII	Desenvolvimento	R\$32.961.881,78
2	Fundo de Investimento Imobiliário – FII Anhanguera Educacional	Faculdade	R\$103.851.041,01
3	Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de Fundos	Fundos	R\$367.505.675,46
4	Fundo de Investimento Imobiliário BM Brascan Lajes Corporativas – FII	Empreendimentos comerciais	R\$109.898.637,09
5	Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp – FII	Empreendimentos comerciais	R\$293.388.459,99
6	Fundo de Investimento Imobiliário BM Cyrela Thera Corporate – FII	Empreendimentos comerciais	R\$103.772.344,66
7	Fundo de Investimento Imobiliário – FII	Empreendimentos	R\$2.105.096.696,79

Nº	Fundo	Objeto	Patrimônio líquido*
	BTG Pactual Corporate Office Fund	comerciais	
8	BRPR 68 Fundo de Investimento Imobiliário – FII Desenvolvimento II	Empreendimentos comerciais	R\$5.098.916,28
9	Fundo de Investimento Imobiliário – FII Campus Faria Lima	Universidades	R\$246.902.427,70
10	Fundo de Investimento Imobiliário – FII Comercial Progressivo II	Empreendimentos comerciais	R\$208.691.149,70
11	Fundo de Investimento Imobiliário – FII Ed. Almirante Barroso	Empreendimentos comerciais	R\$386.864.884,48
12	Fundo de Investimento Imobiliário – FII Edifício Castelo	Empreendimentos comerciais	R\$132.365.934,98
13	Fundo de Investimento Imobiliário – FII Excellence	CRI	R\$150.151.151,21
14	Floripa Shopping – Fundo de Investimento Imobiliário – FII	Lojas/shoppings	R\$56.556.737,96
15	Fundo de Investimento Imobiliário – FII Hospital da Criança	Hospital	R\$51.305.451,19
16	Fundo de Investimento Imobiliário – FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes	Hospital	R\$209.605.173,79
17	Fundo de Investimento Imobiliário – FII Hotel Maxinvest	Hotéis/flats	R\$158.773.860,21
18	Fundo de Investimento Imobiliário – FII Max Retail	Lojas/shoppings	R\$121.341.078,68
19	Fundo de Investimento Imobiliário – FII Parque Dom Pedro Shopping Center	Lojas/shoppings	R\$571.735.547,40
20	Fundo de Investimento Imobiliário Premier Realty	Universidades	R\$37.776,85
21	Fundo de Investimento Imobiliário – FII Prime Portfolio	Empreendimentos comerciais	R\$895.849.904,11
22	Fundo de Investimento Imobiliário – FII Property Invest	Empreendimentos comerciais	R\$60.736.066,42
23	Fundo de Investimento Imobiliário – FII Rodobens	Lojas/shoppings	R\$21.979.621,22
24	Sabiá Fundo de Investimento Imobiliário – FII	Universidades	R\$39.100.886,93

Nº	Fundo	Objeto	Patrimônio líquido*
25	Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping Parque D. Pedro	Lojas/shoppings	R\$1.608.122.250,24
26	Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping West Plaza	Lojas/shoppings	R\$96.004.655,80
27	Fundo de Investimento Imobiliário – FII Torre Almirante	Empreendimentos comerciais	R\$310.306.395,60
28	Fundo de Investimento Imobiliário – FII Torre Norte	Empreendimentos comerciais	R\$659.395.717,71
29	Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL 4440 – FII	Empreendimentos comerciais	R\$179.286.305,90
30	Ventura II Fundo de Investimento Imobiliário – FII	Empreendimentos comerciais	R\$1.120.885.171,97
31	Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul – FII	Lojas/shoppings	R\$188.330.028,44
32	Fundo de Investimento Imobiliário BM Edifício Galeria – FII	Empreendimentos comerciais	R\$339.788.688,88
33	Fundo de Investimento Imobiliário – FII CEO Cyrela Commercial Properties	Empreendimentos comerciais	R\$119.360.587,04
34	Fundo de Investimento Imobiliário – FII Atrium Nações Unidas	Empreendimentos comerciais	R\$38.597.622,55
35	Fundo de Investimento Imobiliário - FII Brisa Renda Imobiliária	Empreendimentos comerciais	R\$800.978.814,03
36	Fundo de Investimento Imobiliário - FII Golden	Empreendimentos comerciais/Galpão	R\$169.969.649,98
37	Fundo de Investimento Imobiliário - FII Pateo Bandeirantes	Empreendimentos comerciais	R\$98.098.389,46
38	Fundo de Investimento Imobiliário - FII NCH Brasil Recebíveis Imobiliários	CRI	R\$16.057.387,39
39	Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office	Empreendimentos comerciais	R\$727.448.332,97
40	Fundo de Investimento Imobiliário - FII Mikeone	Lojas	R\$94.154,32
41	Fundo de Investimento Imobiliário - FII Estoque Residencial	Residencial	R\$9.193.327,04
42	Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Empreendimentos	R\$93.031.743,35

Nº	Fundo	Objeto	Patrimônio líquido*
	TRX Ed. Corporate	comerciais	
43	Fundo de Investimento Imobiliário - FII Meili	Hotéis/flats	R\$20.053.259,47
	Total	-	R\$13.028.573.788,03

* Patrimônio Líquido atualizado em novembro de 2016

Sumário da Experiência Profissional da Administradora

Na data deste Prospecto Definitivo, a pessoa responsável pela administração da Administradora é a Sr. Mariana Cardoso, cuja experiência profissional é a seguinte:

Mariana Cardoso é diretora estatutária do Banco BTG Pactual S.A. e responsável pela Administração de Fundos do BTG Pactual S.A. Trabalha no escritório de referido banco localizado em São Paulo, onde ingressou em 1996 e tornou-se sócia em 2006. Passou sua carreira trabalhando na indústria de fundos de investimentos e tem mais de 16 anos de experiência no mercado. Mariana Cardoso é bacharel em economia pela Universidade Federal do Rio de Janeiro - UFRJ.

BTG GESTORA

Breve Histórico da BTG Gestora

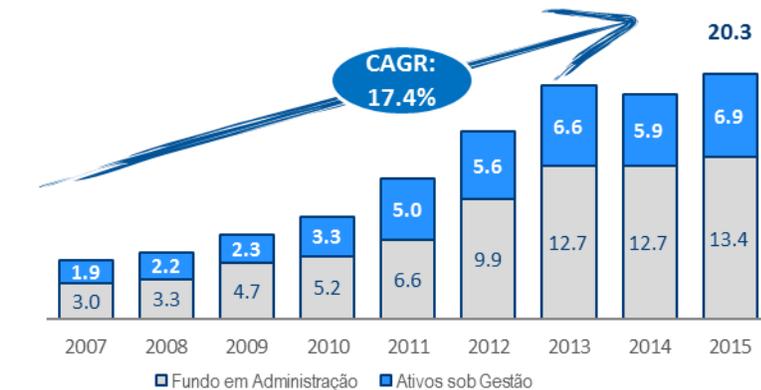
O Fundo é gerido pela BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF nº 09.631.542/0001-37, que é uma sociedade validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação aplicável e devidamente autorizada, nos termos das normas legais e regulamentares vigentes, a participar do mercado de capitais brasileiro.

A BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. foi contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo e de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Ativos-Alvos para integrar a carteira do Fundo.

A BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. é controlada indiretamente pelo Banco BTG Pactual S.A., empresa controladora do grupo econômico da Administradora.

O Grupo BTG Pactual gere mais de R\$13 bilhões no mercado imobiliário brasileiro, sendo cerca de R\$8 bilhões em fundos de investimento imobiliário administrados pela Administradora e cerca de R\$5 bilhões Ativos sob Gestão da BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.

Exposição em Ativos Imobiliários do BTG Pactual (R\$ bilhões)



Sumário da Experiência Profissional da BTG Gestora

Na data deste Prospecto Definitivo, as pessoas envolvidas, e suas respectivas experiências profissionais, com a gestão dos fundos imobiliários da BTG Gestora são as seguintes:

Carlos Fonseca

Carlos Fonseca é um dos sócios fundadores do BTG Pactual e Membro do Comitê Executivo do Banco. Desde 2008, atua como Head de Real Estate, responsável por investimentos no mercado imobiliário, dentre outros. Entre 2006 a 2008, foi Head de fusões e aquisições para a divisão de Investment Banking do UBS Pactual. Juntou-se ao Banco Pactual em 2005, trabalhando na divisão de Investment Banking, com foco em fusões e aquisições. Anteriormente, foi sócio no Banco Fator na divisão de fusões e aquisições de 1997 a 2005. Atualmente, também é membro do Conselho de Administração da BR Properties S.A. Além das companhias aqui indicadas, Carlos não ocupou ou ocupa quaisquer outros cargos em companhias abertas. Carlos é formado em Administração de Empresas pela PUC-SP.

Allan Hadid

Allan é sócio do Banco BTG Pactual S.A. e COO da BTG Pactual Global Asset Management. Tendo se juntado ao BTG Pactual S.A. em julho de 2014, ele tem mais de vinte anos de experiência no mercado financeiro. Antes de se juntar ao BTG Pactual, Allan foi sócio e CEO na BRZ Investimentos, uma gestora de investimetnos focada em infraestrutura, entre 2010 e 2014, e membro do conselho de administração da PAR Corretora de Seguros (de 2012 a 2013). Antes disso, ele foi sócio na GP Investments e chefe da divisão de relações com investidores, entre 2006 e 2010. De 2002 a 2002, ele foi Chief Investment Officer (“CIO”) em um family office brasileiro. De 1998 a 2002, ele foi gestor de investimento da mesa proprietária do Banco Matrix. É formado em economia pela Pontifícia Universidade Católica (PUC-RJ) e é CFA charterholder.

Além dos Srs. Carlos Fonseca e Allan Hadid, a equipe de real state da BTG Gestora conta com mais de 20 especialistas, dentre os quais destacamos:

Michel Wurman

Michel é sócio do BTG Pactual S.A., Head da divisão de Desenvolvimento Imobiliário. Michel ingressou no BTG Pactual em setembro de 2012. Anteriormente, foi co-fundador da PDG Realty em 2006, onde exerceu os cargos de vice-presidente, Chefe de Relações com Investidores e membro do conselho da PDG, de 2006 a 2012, além de CFO da companhia de 2006 a 2011. O Michel já fez parte do conselho de diversas companhias, incluindo PDG Realty, CHL, Ideiasnet, REP, TGLT e PDG Securitizadora. Em 2008, 2009 e 2010, O Michel foi eleito o melhor CFO e o melhor Chefe de Relação com Investidores para o setor imobiliário na América Latina, pela revista Institutional Investor. Anteriormente, o Michel foi associado do Banco Pactual, onde trabalhou na área de Principal Investments, de 2001 a 2007. O Michel é formado em Economia pela IBMEC-Rio.

Adriano Mantesso

Adriano Mantesso é associado do BTG Pactual S.A., Head da divisão de Income, responsável pelas atividades de gestão do Fundo BTG Pactual Corporate Office Fund e relacionamento com seus investidores. O Adriano foi diretor da Brazilian Capital, a qual se juntou em 2005. Anteriormente, atuou como consultor de negócios na Value Partners em 2005, gerente comercial para Brasil e Conesul na General Electric (GE), na divisão da GE Security, de 2000 a 2003 e analista sênior da Arthur Andersen S/C de 1998 a 2000. É formado em Administração de Empresas pela Escola de Administração Mauá e possui MBA pela University of Pittsburgh (EUA).

Fernando Crestana

Fernando Crestana é Diretor Executivo do BTG Pactual S.A., Head da divisão de Fundos Imobiliários e CRIs, responsável pelas atividades de gestão do Fundo BTG Pactual Fundo de Fundos, BTG Pactual Fundo de CRI, e Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest, e relacionamento com seus investidores. Antes de ingressar no BTG, Fernando atuou na gestão dos mesmos Fundos na Brazilian Capital, à qual se juntou em 2010. Anteriormente, trabalhou na Rio Bravo Investimentos com a administração e gestão de Fundos Imobiliários, de 2006 a 2010. É formado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), com pós-graduação em Real Estate pela Universidade de São Paulo (Poli-USP) e especialização em Real Estate pela University of Salford, Manchester/UK.

Rodrigo Reali

Rodrigo Reali Diretor Associado no BTG Pactual S.A., atua na gestão dos Fundos Imobiliários Hotel Maxinvest e BTG Pactual Fundo de Fundos. Rodrigo ingressou no BTG Pactual como trainee em 2012, e está desde 2013 na equipe de Real Estate. É formado em Ciências Econômicas pelo Insper.

Eric Monma

Eric Monma é Diretor Associado no BTG Pactual S.A., atua na gestão do BTG Pactual Fundo de CRI. Antes de ingressar no BTG, foi analista na Brazilian Capital. Eric é formado em Ciências Econômicas na Universidade Presbiteriana Mackenzie.

Marcello Milman

Marcello Milman é Diretor Executivo no BTG Pactual S.A., responsável pela Divisão de Inteligência de mercado em Real Estate. Anteriormente, atuou como analista de Equity Research, com foco em Real Estate. Antes de ingressar no BTG, trabalhou em Equity Research Banco Credit Suisse e no Banco Santander. Marcello é formado em Engenharia pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ) e possui Certificação pelo Instituto CFA.

Dora Szwarch Hamaoui

Dora é Diretora de Desenvolvimento Imobiliário no Banco BTG Pactual desde 2015. Responsável pela gestão dos fundos residenciais e da equipe envolvida nas diversas etapas desde a prospecção de novos negócios, acompanhamento de mercado e relacionamento constante com os parceiros imobiliários. Anteriormente, foi Diretora de Incorporação Imobiliária na PDG entre 2010 e meados de 2012, com início da Holding em São Paulo, e antes disso, foi gestora do time e dos investimentos residenciais na Tishman Speyer. Iniciou sua carreira na Cyrela/Brazil Realty atuando nas diversas área da empresa, passando pelos corporativos, shopping e residenciais, com experiência de 13 anos. É formada em Engenharia Civil com Pós Graduação em Finanças e Marketing.

A BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. procura manter uma estratégia de investimento no setor imobiliário ampla e diversificada, conforme pode ser visto abaixo:



No quadro abaixo, estão alguns exemplos de gestão de ativos pela BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.:



Principais atribuições do Gestor e Consultor de Investimentos

Prestação dos seguintes serviços:

- a) análise e recomendação de investimentos e desinvestimentos para o Fundo;
- b) gestão dos ativos do Fundo;
- c) operacionalização dos investimentos do Fundo; e
- d) elaboração de relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo.

A BTG Gestora faz jus aos seguintes pagamentos de remunerações definidas nos respectivos contratos de gestão e de consultoria de investimentos:

- 1) Remuneração de Gestão: a remuneração pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo é descontada da taxa de administração devida à Administradora e paga diretamente pelo Fundo à BTG Gestora, o valor equivalente a 0,050% (cinquenta milésimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo, considerando a Taxa de Administração atual equivalente a 0,150% (cento e cinquenta milésimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo.

2) Remuneração de Consultoria: o Fundo paga, pelos serviços de consultoria de investimentos, para a BTG Gestora a remuneração equivalente (a) a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do FUNDO calculada e faturada mensalmente até o último dia útil do mês de prestação dos serviços, com base no patrimônio líquido do Fundo apurado no mês anterior à prestação dos serviços, e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente aos dos serviços prestados sendo certo que a BTG Gestora pretende reduzir voluntariamente e permanentemente a remuneração para 1,10% (um inteiro e um décimo por cento) em caso de Captação Mínima; e (b) remuneração adicional apurada e devida à BTG Gestora ao final de cada semestre (Junho e Dezembro), desde que seja apurado rendimento do Fundo superior a: (i) 3,0% no semestre acrescido da variação do Índice de Preços do Mercado da Fundação Getúlio Vargas (“IGPM/FGV”) calculado com base nos rendimentos mensais distribuídos aos cotistas, considerando o regime de caixa, ou seja, os rendimentos efetivamente pagos aos cotistas, calculados sobre o valor total de integralização das cotas emitidas pelo Fundo, dentre os meses anteriores ao final de cada semestre, ou seja, Maio e Novembro (“Taxa Semestral Elegível”); ou (ii) 4,5% calculado com base nos rendimentos mensais distribuídos aos cotistas considerando regime de caixa, ou seja, os rendimentos efetivamente pagos aos cotistas, calculados sobre o valor total de integralização das cotas emitidas pelo Fundo, dentre os meses anteriores ao final de cada semestre, ou seja, Maio e Novembro (“Taxa Semestral Elegível”), o que for maior. Nesse caso, se ao final de cada semestre for apurado rendimento superior ao estipulado na alínea (i) ou (ii) acima, o que for maior, a BTG Gestora fará jus à remuneração adicional equivalente a 20% sobre o valor do rendimento semestral que exceder a Taxa Semestral Elegível, a ser paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da apuração da referida taxa, ou seja, nos meses de Janeiro e Julho. Esta rentabilidade a ser perseguida não constitui promessa ou garantia do Fundo, da Administradora, da BTG Gestora, do Coordenador Líder ou dos Participantes Especiais. **A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, parte
São Paulo – SP

Telefone: (11) 3383-2670

Fax: (11) 3383-2001

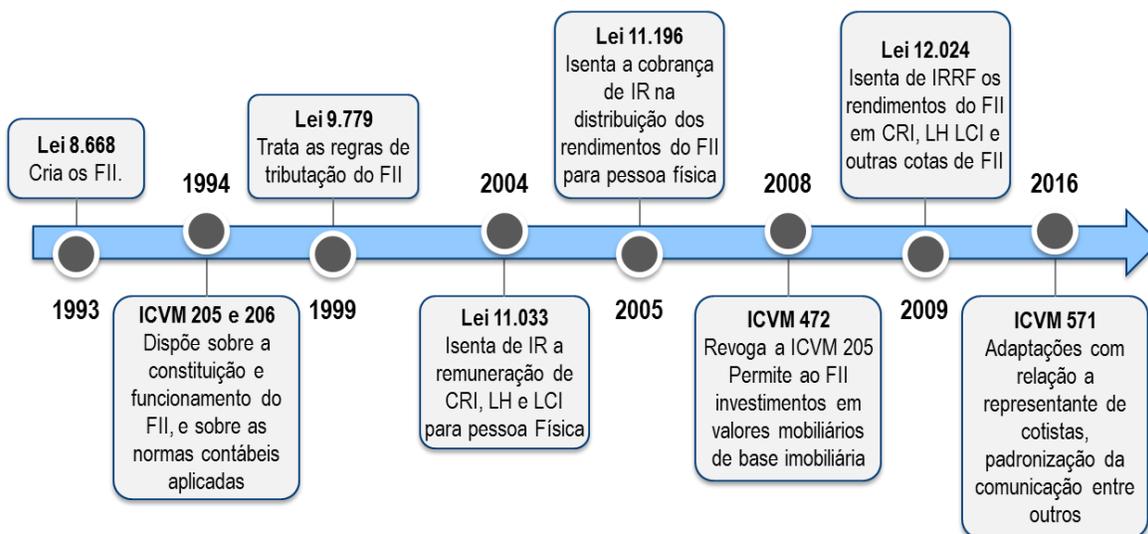
At.: Fernando Crestana

Site: www.btgpactual.com

VISÃO GERAL DA BTG GESTORA SOBRE O MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Visão Geral da BTG Gestora sobre o Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

No Brasil, os fundos de investimento imobiliário surgiram em junho de 1993, com a edição da Lei nº 8.668 e foram regulamentados, pela CVM, em janeiro do ano seguinte, por meio das Instruções da CVM nº 205 e 206, ambas de 14 de janeiro de 1994. A Instrução da CVM nº 205 foi revogada pela Instrução CVM 472, que por sua vez foi alterada pela Instrução CVM 478 e posteriormente alterada pela Instrução CVM 571 e pela Instrução da CVM nº 580, de 15 de setembro de 2016. A Instrução CVM nº 206 foi revogada pela Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.



A partir de 2005, o volume de investimentos em fundos de investimento imobiliário por pessoas físicas observou um relativo aumento em razão da promulgação da Lei nº 11.033, que as isentou da incidência do imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, observadas determinadas condições estabelecidas na respectiva legislação.

Os FII são veículos de investimento coletivo, formados a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668, da Lei nº 9.779, da Instrução CVM 472 e demais regras aplicáveis.

Como o investimento em bens imóveis e aquisição direta de CRI normalmente envolve alto valor de aplicação, poucos são os investidores que possuem recursos suficientes para aplicar diretamente em empreendimentos dessa natureza, bem como é menor a liquidez do mercado de CRI frente ao mercado de FII. Esse foi um dos fatores que estimulou o crescimento do mercado de Fundo de Investimento Imobiliário, regulamentado pela legislação brasileira a partir da década de 90, por meio da Lei nº 8.668 e da Instrução CVM nº 205, esta revogada pela Instrução CVM 472, que por sua vez foi alterada pela Instrução CVM 478 e mais recentemente alterada pela Instrução CVM 571.

O Fundo de Investimento Imobiliário é uma forma de investimento que surgiu para viabilizar o acesso de pequenos e médios investidores aos investimentos em bens imóveis, bem como para facilitar a aquisição de CRI. Os fundos passaram a juntar os recursos captados e investir em um ou mais empreendimentos imobiliários ou em um ou mais CRI, que compõem sua carteira, e o fracionamento proporcionado pelo baixo valor unitário de suas cotas permitiu maior capilaridade para alcance de uma ampla base de investidores. O mercado de FII presenciou um importante crescimento da sua base de cotistas nos últimos anos, saltando de pouco mais de um universo de trinta mil investidores no início de 2012, para mais de oitenta e cinco mil investidores em setembro de 2016, de acordo com as informações divulgadas pela BM&FBovespa.



Os FII exercem um importante papel no mercado imobiliário nacional, pois permitem ao investidor a aplicação de recursos em empreendimentos e/ou ativos no setor que eventualmente não conseguiriam participar senão por meio do fracionamento da sua propriedade, e que, ao mesmo tempo, lhe proporcionam uma remuneração atrativa e fomentam o mercado. A remuneração ao investidor de FII pode vir, conforme cada caso, pela valorização da cota, valorização do imóvel, ajustes em rendas e/ou locações, arrendamento e/ou venda de ativos, bem como fruto de outros investimentos de lastro imobiliário, como CRI, LCI, LIG e LH e cotas de outros fundos de investimento imobiliário. Ainda, o investidor pessoa física recebe rendimentos sem pagar Imposto de Renda, desde que: (i) não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas do fundo; (ii) suas cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII; (iii) o FII receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (iv) as cotas do FII, quando admitidas à negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

Além disso, como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do FII são isentos. Não obstante, caso o incorporador, construtor ou sócio de empreendimento imobiliário investido pelo FII subscreva ou adquira, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do FII, o FII passará a estar sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Os FII são fundos fechados, ou seja, não permitem resgate das cotas, de modo que o retorno do capital investido se dá por meio 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.

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

“Artigo 45 (...)

I – quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

II – 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 registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

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 estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

VIII – letras hipotecárias;

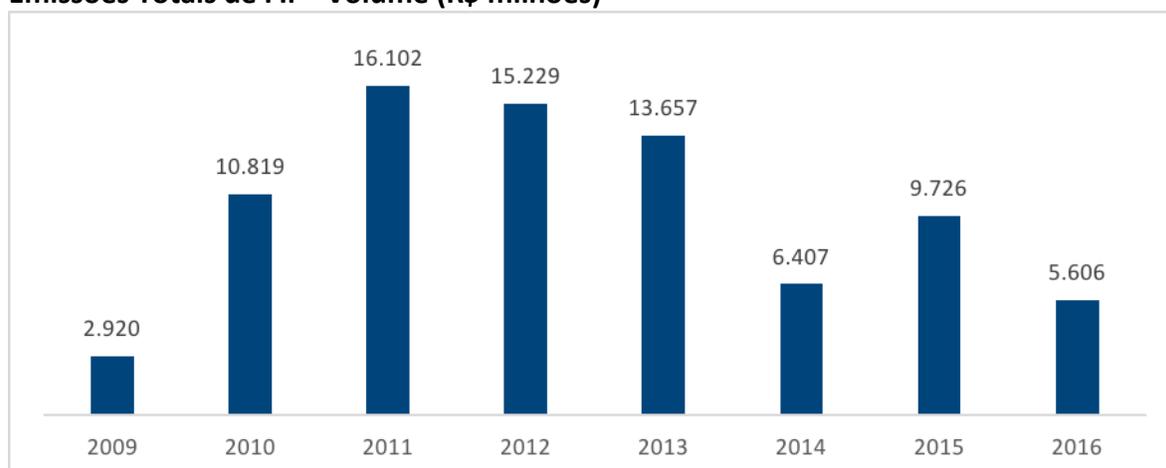
IX – letras de crédito imobiliário; e

X – letras imobiliárias garantidas.”

Adicionalmente, a Instrução CVM 472 estabeleceu que caso um fundo de investimento imobiliário invista um 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 regulamentação específica.

Nota-se o crescimento do mercado de FII após a edição da Instrução CVM 472, tanto em número de fundos existentes, quanto no montante das emissões e no valor dos patrimônios dos referidos fundos. Os FII passaram a efetivamente serem partes relevantes de um novo modelo de geração de captação para os tomadores de recursos e uma nova opção de investimento para os investidores, como se pode notar nas figuras abaixo (todos os gráficos apresentados nesta Seção foram retirados do site da Anbima e BM&F Bovespa).

Emissões Totais de FII – Volume (R\$ milhões)

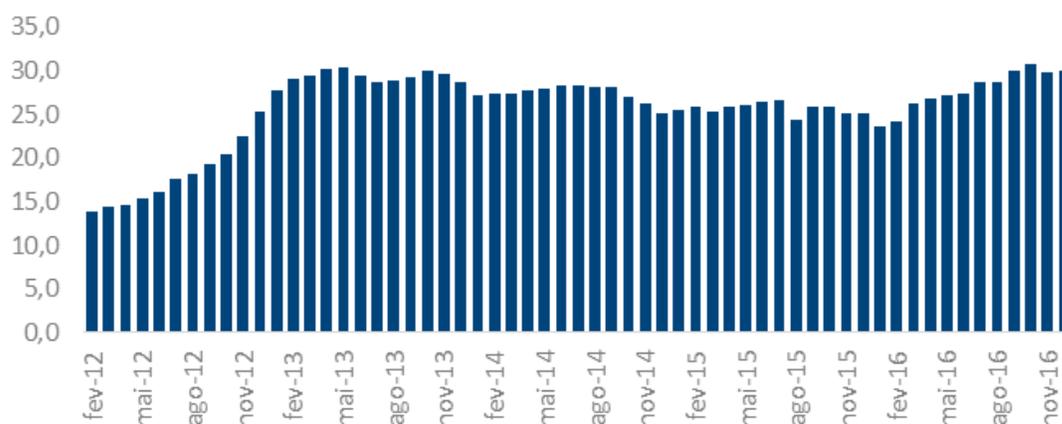


Fonte: Anbima

Em 2011 a indústria de FII atingiu seu auge de emissões num mesmo ano, quando foram lançadas a mercado cerca de R\$ 16.102 milhões, o que representa um acréscimo de aproximadamente 48,83% em relação ao ano anterior. Conforme ilustrado no gráfico acima, a partir de 2012 o montante consolidado emitido em cotas de FII iniciou um movimento de queda, atingindo R\$15.229 milhões para a indústria como um todo, e R\$ 13.657 milhões e R\$ 6.407 milhões em 2013 e 2014, respectivamente. Em 2015 o montante consolidado emitido em cotas de FII atingiu R\$9.726 milhões para a indústria como um todo, representando acréscimos em relação ao ano anterior de aproximadamente 51,80% em relação ao ano anterior.

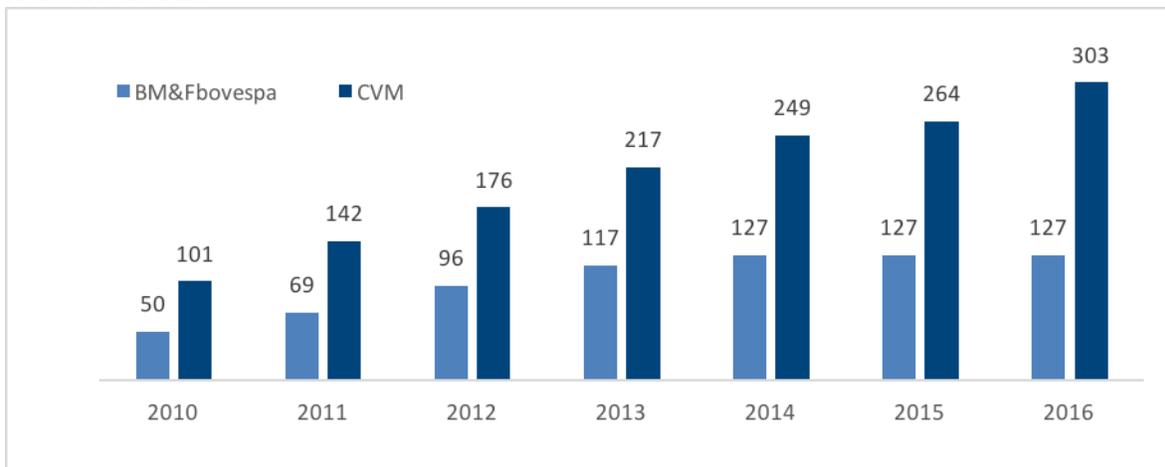
Parte significativa do esfriamento nas emissões primárias de cotas a partir de 2013 se justifica pela alta na taxa de juros no mesmo período, representando, dentre outros fatores, a migração de investidores desse mercado para outras alternativas cuja remuneração, em comparação com os proventos distribuídos pelos FII, ficaram aparentemente mais atrativas. Nota-se também esse comportamento na queda acentuada do valor a mercado dessa indústria na mesma janela, conforme abaixo:

Histórico do Valor de Mercado (R\$ bilhões)

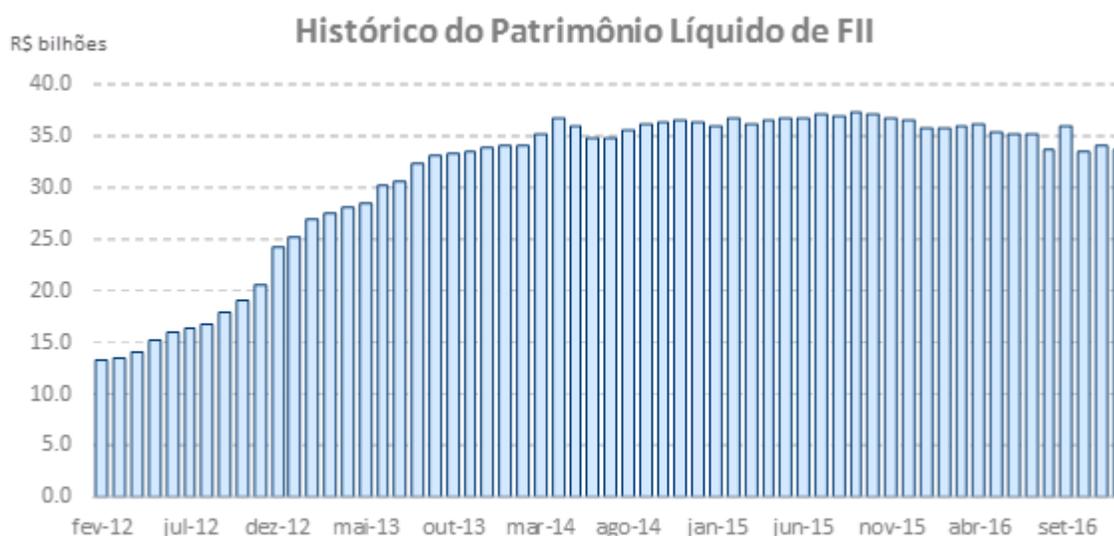


Ainda, apesar da queda do valor a mercado dos FII e do esfriamento das novas emissões nos últimos anos, nota-se, conforme demonstrado no gráfico a seguir, uma consistente evolução do patrimônio líquido dessa indústria no mesmo período.

Número de FIIs



Fonte: BM&FBovespa



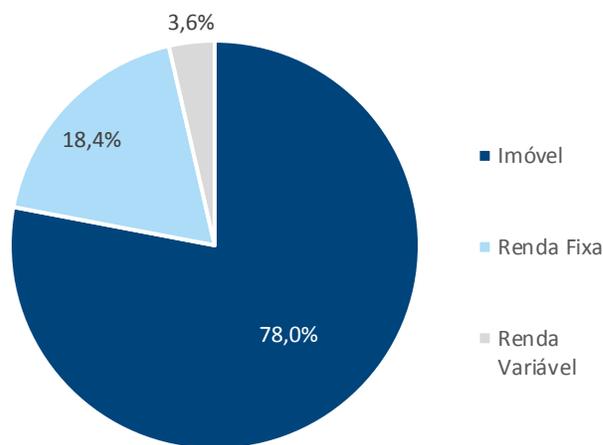
Fonte: BM&F Bovespa

Se considerarmos que o patrimônio médio da indústria tende a corrigir distorções isoladas em laudos de avaliação, que, por sua vez, são refeitos e devidamente apurados pelos FII anualmente, e que tais laudos são feitos por diversas casas independentes e geralmente de renome nacional e internacional, que são públicos aos investidores e, cada vez mais, seus critérios têm sido acompanhados de perto por administradores e gestores, pode-se esperar maior segurança nos números apresentados ao longo do tempo.

Apesar das mudanças trazidas pela Instrução CVM 472, com a introdução da figura do gestor e a maior amplitude na possibilidade de ativos alvo para investimento, a maioria dos FII ainda são destinados a investimentos diretos em imóveis.

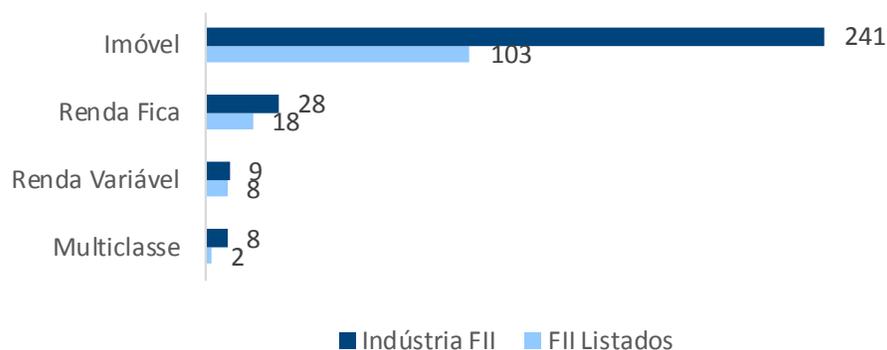
Os gráficos abaixo mostram uma divisão do mercado levando-se em consideração a classe de ativos alvo dos referidos fundos, sendo que os fundos dedicados à aquisição de CRI são considerados dentro da classe de renda fixa:

Composição da Capitalização de Mercado de FII por Tipo de Ativo (% do Montante)



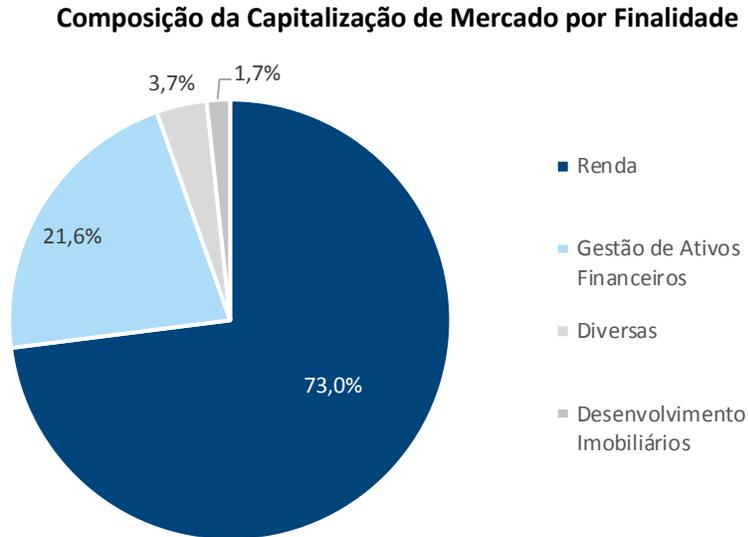
Fonte: Uqbar – Securitização e Financiamento Imobiliário 2017 - 10ª Edição

Número de FII por Tipo de Ativo



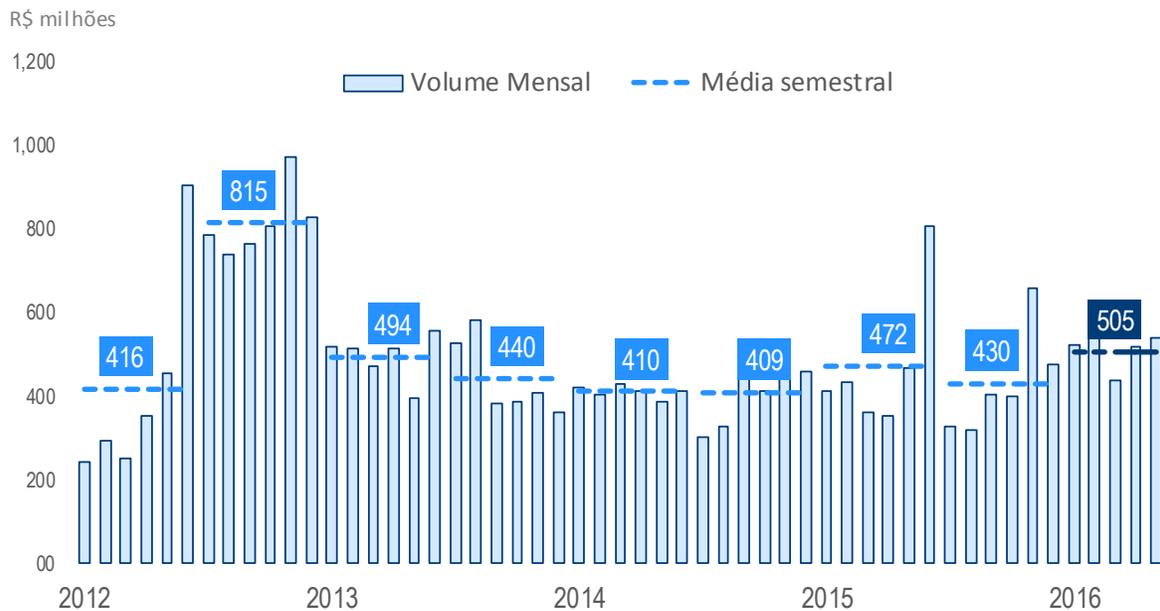
Fonte: Uqbar – Securitização e Financiamento Imobiliário 2017 - 10ª Edição

O gráfico abaixo apresenta uma classificação dos FII baseada em critérios de decisão de investimento do público alvo de cada fundo e leva em consideração a intenção dos investidores com relação ao retorno de seu investimento e forma de aplicação e política de investimento dos FII:



Fonte: Uqbar – Securitização e Financiamento Imobiliário 2017 - 10ª Edição

A evolução recente do mercado secundário de cotas de FII demonstra a importância deste veículo de investimento. Os gráficos abaixo trazem, respectivamente, a evolução histórica do volume de negócios registrados na BM&BOVESPA:



Fonte: BM&F Bovespa

Visão Geral da BTG Gestora sobre a Securitização de Recebíveis Imobiliários

Durante certo período, a securitização foi definida por profissionais do mercado como “a prática de estruturar e vender investimentos negociáveis de forma que seja distribuído amplamente entre diversos investidores um risco que normalmente seria absorvido por um só credor”. A securitização, mais do que isto, é o processo de emissão de títulos de investimento ou quaisquer outros valores mobiliários a serem transacionados no mercado de capitais, aos quais estão associados ativos, empréstimos, créditos ou fluxo de pagamentos.

No Brasil, o surgimento do mercado de securitização de créditos imobiliários se deu em um momento histórico peculiar. Na década de 90, com as privatizações, a desestatização da economia e uma maior solidez na regulamentação, a negociação de créditos e o gerenciamento de investimentos próprios ficaram mais voláteis devido à complexidade do novo cenário.

Tornou-se necessária, então, a realização de uma reformulação nas estruturas societárias brasileiras, nas estruturas de mercado de capitais e uma profissionalização do mercado de capitais, que passou a exigir títulos mais seguros e garantias mais sólidas, nos moldes internacionais.

Como consequência, o foco para a análise da classificação de riscos passou a ser a segregação de ativos e, neste momento, surgiu no Brasil uma nova alternativa para captação de recursos financeiros a serem empregados em empreendimentos e empresas: a securitização.

A securitização de recebíveis imobiliários no Brasil tem se desenvolvido nos últimos anos. Este crescimento pode ser explicado pela necessidade de financiamento do setor imobiliário, aliado ao fato de tratar-se de uma opção atrativa de investimento.

Os Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI), as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI), as Letras de Crédito Imobiliário (LCI) as Letras Hipotecárias (LH) são títulos que permitem a captação de recursos junto ao mercado financeiro e de capitais, e está em desenvolvimento a Letra Imobiliária Garantida (LIG) que promete ser mais uma opção para diversificação do investidor.

CRI

O Certificado de Recebíveis Imobiliários é um título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro. O CRI é de emissão exclusiva das Companhias Securitizadoras de Créditos Imobiliários e só pode ser lastreado em créditos imobiliários.

Características das emissões de CRI:

- Permite a captação de recursos nos mercados financeiros e de capitais com lastro em créditos imobiliários.

- Transforma um fluxo de recebíveis de médio ou longo prazo em ativos financeiros negociáveis à vista, propiciando novas alavancagens financeiras para empresas incorporadoras, construtoras, imobiliárias, instituições financeiras, enfim, para todas aquelas que possuem créditos com lastro imobiliário.
- Isenção de IR para pessoas físicas residentes e domiciliadas no Brasil.

LCI

A Letra de Crédito Imobiliário é um título nominativo, de livre negociação, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de coisa imóvel, conferindo aos seus tomadores direito de crédito pelo valor nominal, juros e, se for o caso, atualização monetária nela estipulada. A LCI é emitida pelo credor do crédito imobiliário, que deve obrigatoriamente ser banco comercial, banco múltiplo com carteira de crédito imobiliário, a Caixa Econômica Federal, sociedade de crédito imobiliário, associação de poupança e empréstimo, companhia hipotecária e demais espécies de instituições que venham a ser expressamente autorizadas pelo BACEN. Pode ser garantida por um ou mais créditos imobiliários, mas a soma do principal das LCI emitidas pela instituição financeira não poderá exceder o valor total dos créditos imobiliários com garantia real em poder dessa instituição. Não pode ter prazo de vencimento superior ao prazo de vencimento de quaisquer dos créditos imobiliários que lhe servem de lastro.

Características das emissões de LCI:

- Capta recursos junto ao público, contribuindo para ativação e crescimento do setor imobiliário.
- Ao emitir LCI os agentes financeiros não precisam aguardar o vencimento das prestações dos compradores finais para recuperar o capital de um projeto. Desta forma, recuperam o capital investido, ficando livre para reinvesti-lo em novos empreendimentos.
- Isenção de IR para pessoas físicas residentes e domiciliadas no Brasil.
- Possui garantia real para todos os créditos utilizados como lastro para a emissão.

A LCI foi instituída para substituir a Letra Hipotecária (LH), já que, na primeira, o lastro pode ser garantido por hipoteca e alienação fiduciária, enquanto a LH pode estar vinculada tão somente a uma garantia hipotecária.

LH

A Letra Hipotecária é um título nominativo, de livre negociação, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca, conferindo aos seus tomadores direito de crédito pelo valor nominal, juros e, se for o caso, atualização monetária nela estipulada.

A LH é emitida pelo credor do crédito imobiliário e deve representar a totalidade do crédito. Pode ser garantida por um ou mais créditos hipotecários, mas a soma do principal das letras hipotecárias emitidas pela instituição financeira não excede o valor total dos créditos hipotecários em poder dessa instituição. Não pode ter prazo de vencimento superior ao prazo de vencimento dos créditos hipotecários que lhe servem de garantia.

Características das emissões de LH:

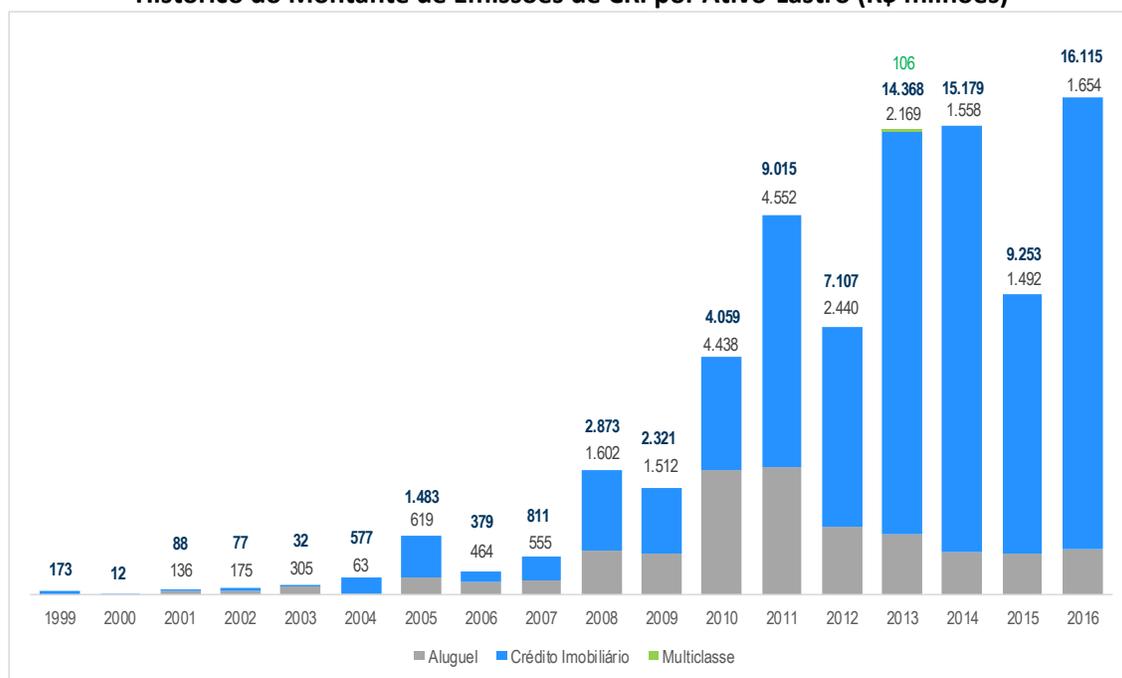
- Capta recursos junto ao público, contribuindo para ativação e crescimento do setor imobiliário.
- Ao emitir LH os agentes financeiros não precisam aguardar o vencimento das prestações dos compradores finais para recuperar o capital de um projeto. Desta forma, recuperam o capital investido, ficando livre para reinvesti-lo em novos empreendimentos.
- Isenção de IR para pessoas físicas residentes e domiciliadas no Brasil.

Visão Geral da BTG Gestora sobre o Mercado de CRI

O CRI representa uma importante fonte alternativa de fomento do mercado imobiliário, e seu mercado apresenta um crescimento relevante desde 2008, conforme demonstram os gráficos desta Seção (todos os gráficos desta Seção foram retirados do “Anuário - Securitização e Financiamento Imobiliário 2017”, publicado pela Uqbar Informação e Educação Financeira Avançada Ltda.).

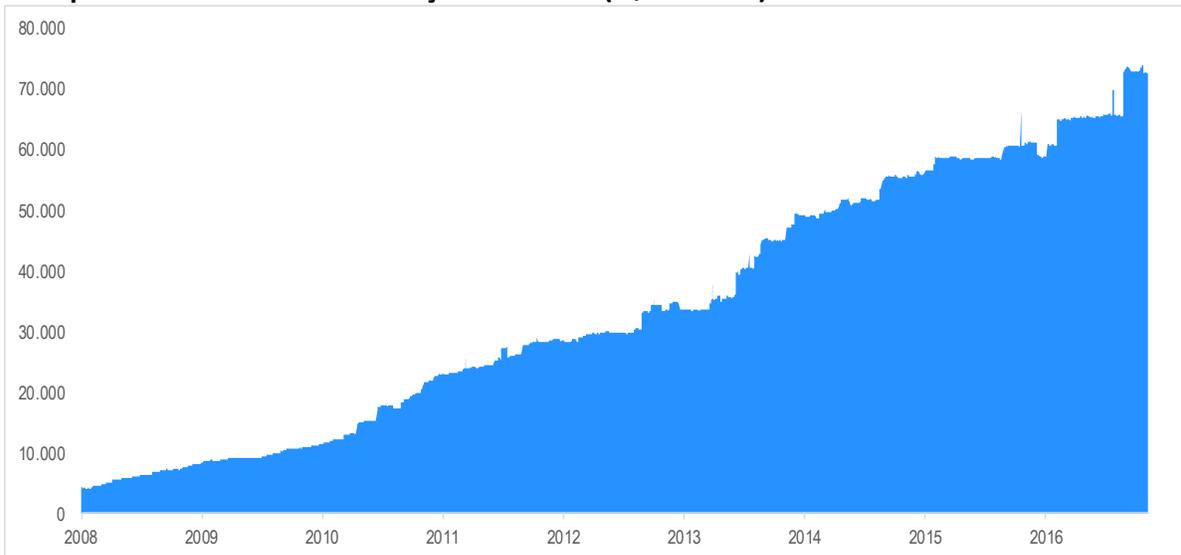
Os gráficos abaixo apresentam o histórico de emissões de CRI, com seu montante global e evolução histórica:

Histórico do Montante de Emissões de CRI por Ativo-Lastro (R\$ milhões)



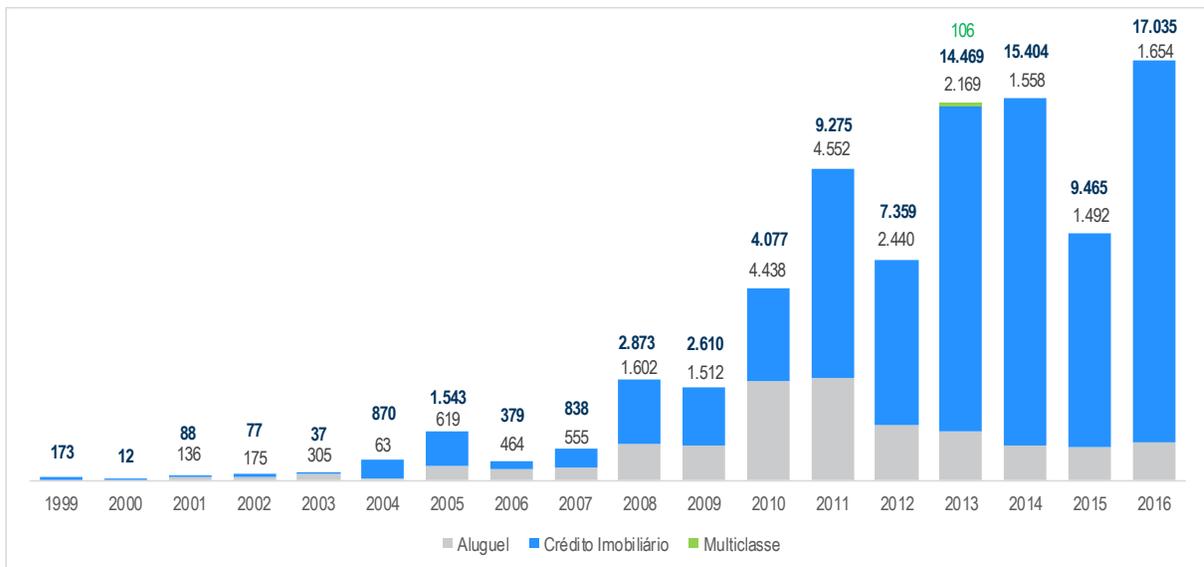
Fonte: Uqbar – Securitização e Financiamento Imobiliário 2017 - 10ª Edição

Estoque de CRI na CETIP – Evolução Histórica (R\$ milhões)



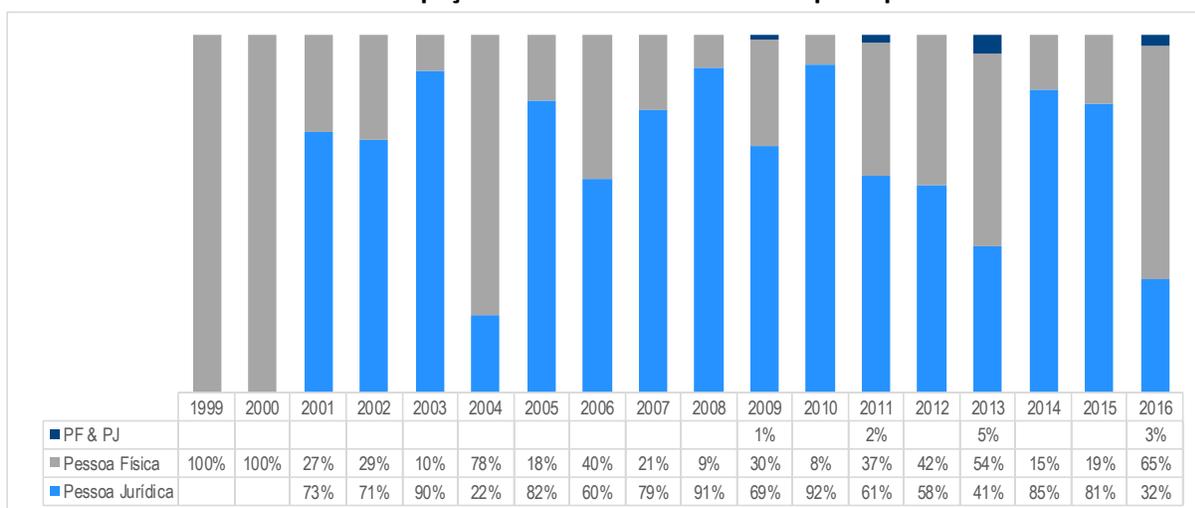
O mercado de CRI também é, como no caso dos FII, dividido por classe de ativos lastro. Os gráficos a seguir demonstram que o mercado brasileiro ainda está basicamente voltado para operações corporativas:

Histórico do Montante de Emissões de Securitização Imobiliária por Ativo-Lastro



Fonte: Uqbar – Securitização e Financiamento Imobiliário 2017 - 10ª Edição

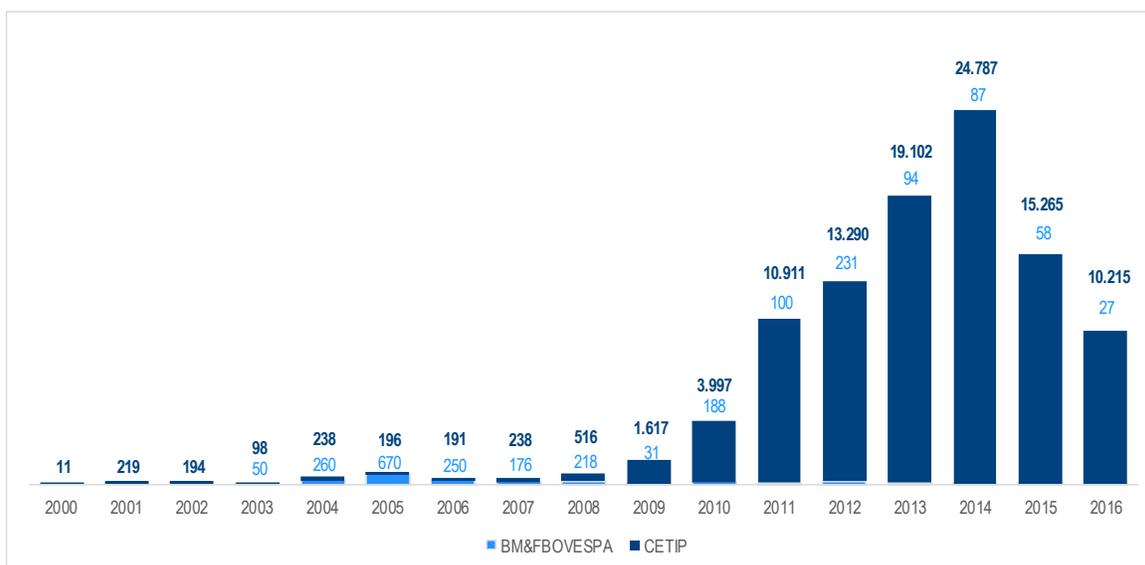
Histórico da Participação das Emissões Imobiliárias por Tipo de Devedor



Fonte: Uqbar – Securitização e Financiamento Imobiliário 2017 - 10ª Edição

Nos últimos anos o montante anual de negócios de CRI, composto pela soma dos negócios registrados na BM&FBOVESPA e na CETIP, vem crescendo. Em 2012 o crescimento foi menos acentuado que nos anos anteriores, porém nota-se uma recuperação desse crescimento nos anos seguintes, 2013 e 2014. Analisando apenas os números da CETIP, um novo recorde de R\$ 24,79 bilhões foi alcançado para o valor anual de montante negociado em 2014.

Negócios de CRI na Cetip e BM&FBOVESPA – Evolução Histórica (em R\$ milhões)

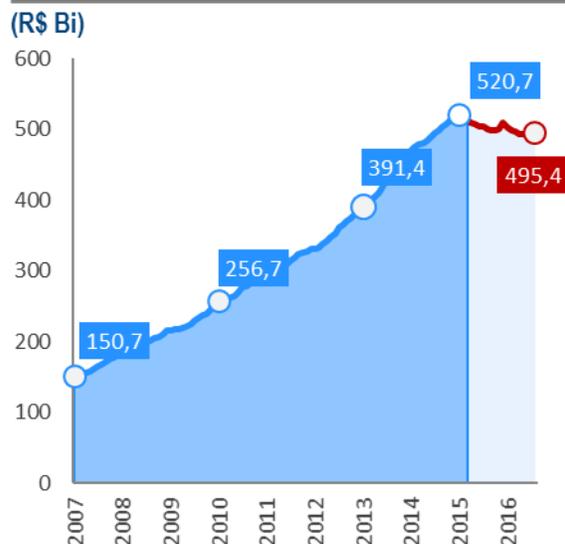


Fonte: Uqbar – Securitização e Financiamento Imobiliário 2017 - 10ª Edição

Assim, nota-se que é um mercado em crescimento, já consolidado entre as empresas do setor e que necessitam de estruturas de financiamento de longo prazo para suas operações.

Os gráficos abaixo apresentam o desempenho crítico do estoque da poupança brasileira, importante fonte de financiamento do mercado imobiliário, que está saturada e constantemente apresenta saldo negativo, reforçando a importância do CRI que desponta como uma fonte alternativa de captação.

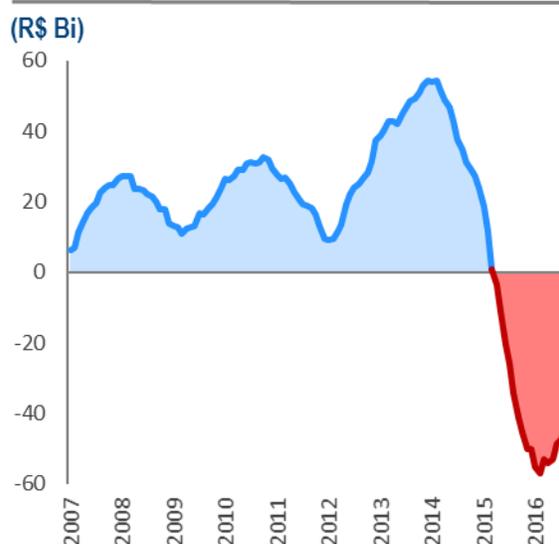
Estoque Poupança



Fonte: ABECIP

Figure1- Estoque Poupança - R\$ bi

Varição Poupança dos últimos 12 meses



Fonte: ABECIP

Figure 2 - Variação Poupança 12 meses

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 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.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para o Fundo, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS NOVAS COTAS.

Fatores de Risco Relacionados ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico

Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de Fundos de Investimento Imobiliários

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

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

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

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

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

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. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Riscos de Mercado Relacionado à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Outros 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 dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá 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-Alvo e dos Outros Ativos que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos-Alvo e dos Outros 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-Alvo de acordo com a Política de Investimento estabelecida 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 Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

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, as quais poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, a BTG Gestora e a Instituição Escrituradora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

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

Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, há algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas préfixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da BTG Gestora, da Instituição Escrituradora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do fundo.

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

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, e existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações no imóvel, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os Resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Fatores de Riscos relacionados ao Fundo

Riscos Atrelados aos Fundos Investidos

A Administradora e a BTG Gestora não são responsáveis por eventuais perdas decorrentes dos investimentos realizados pelo Fundo, hipóteses em que a Administradora e/ou BTG Gestora não responderão pelas eventuais consequências de tais perdas.

Desempenho passado não é indicativo de resultados futuros

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no presente Prospecto, no estudo de viabilidade constante como anexo ao presente Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados do Fundo, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a BTG Gestora e o Coordenador Líder tenham, de qualquer forma, participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

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

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

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos-Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a amortização e a negociação das cotas de fundos de investimento imobiliário, dos CRI e demais Ativos-Alvo em que o Fundo venha a investir.

Risco quanto à Política de Investimento do Fundo

Os recursos do Fundo serão investidos em Ativos-Alvo, observado o disposto na Política de Investimento descrita no Regulamento. Trata-se de um fundo que pretende investir em Ativos-Alvo que não estão definidos no momento em que os recursos de uma nova oferta são captados. Dessa forma, em certa medida, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Administradora e da BTG Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos-Alvo pela Administradora e pela BTG Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Risco relativo à propriedade dos Ativos-Alvo

A propriedade de Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os tais Ativos-Alvo subjacentes às Cotas. Dessa forma, os Cotistas não deverão considerar que possuem qualquer ativo relacionado ao Fundo ou garantia real sobre seus investimentos.

Riscos de Concentração da Carteira

O Fundo investirá em valores mobiliários, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial.

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

Riscos do Prazo de Vencimento dos Ativos

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma 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 que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado por meio da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo, visando ao 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.

Assim, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, independentemente de outros fatores, o que pode impactar negativamente a negociação das Cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento.

Risco de Crédito a que está sujeito os Ativos

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

Risco de Execução das Garantias Areladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre 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 suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

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

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, 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 poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será 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.

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 assembleia geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar acerca de aportes de recursos adicionais 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 Administradora antes do recebimento integral de referidos aportes 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 Administradora, a BTG Gestora, a Instituição Escrituradora e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não 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 dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo,

caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto. Consequentemente, 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 de Inexistência de Quórum 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 Quórum Qualificado. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de Quórum Qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

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

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por base 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 adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a BTG Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e o consultor especializado, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da Emissão, da BTG Gestora, pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora, para prestação dos serviços de gestão e consultoria especializada ao Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Além disso, a Administradora e a BTG Gestora exercem atividades similares em outros FIs e em Fundos de Investimento, que poderão coloca-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

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. 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 de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os Cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no Fundo, caso a assembleia geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

Por força da Lei nº 12.024, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Volume Total da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingida a Captação Mínima. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

Riscos de flutuações no valor de Imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo

O valor de imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos Ativos, venham a integrar a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser afetados.

Risco de desvalorização de imóveis que venham a integrar o Patrimônio do Fundo

Imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos Ativos, venham a integrar seu patrimônio, poderão sofrer perda de potencial econômico e rentabilidade, bem como depreciação em relação ao valor de aquisição pelo Fundo, o que poderá afetar diretamente a rentabilidade das Cotas, bem como sua negociação no mercado secundário.

Riscos relativos às receitas projetadas e às despesas mais relevantes

O Fundo investe em Imóveis, preponderantemente, de forma indireta, por meio das cotas de fundos de investimento por ele adquiridas. É frequente que a documentação dos fundos investidos apresente laudos de avaliação e estudos de viabilidade econômico-financeira em relação aos Imóveis nos quais invistam. Os principais riscos relativos às receitas projetadas e às despesas relevantes apresentadas nos estudos de viabilidade econômico-financeira que integram os laudos de avaliações desses Imóveis e a possibilidade dos valores estimados não se concretizarem são:

Quanto à receita de locação dos Imóveis. As projeções de receitas constantes das análises de viabilidade geralmente são feitas com base nos contratos de locação celebrados pelo empreendedor (ou pelo Fundo) e os locatários. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem no caso de inadimplência dos locatários no que se refere ao efetivo cumprimento das obrigações dos locatários nos termos do contrato de locação. O não pagamento de um aluguel implica em não recebimento de parte da receita pelo Fundo. Na hipótese de inadimplemento, o rendimento distribuído aos Cotistas no período seria reduzido.

Quanto às alterações no valor do aluguel originalmente acordado. As projeções de receitas geralmente são feitas com base nos contratos de locações já celebrados, para 10 (dez) anos. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de realização de ação revisional, conforme previsto na legislação aplicável, o que provocaria alterações nos valores originalmente acordados.

Importante ainda destacar que, conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245/91, “nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III – o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo da locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação do contrato, o locatário terá direito à renovação do contrato por igual período.

Além disso, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação após três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, o valor da locação poderá variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

Risco de desapropriação ou de outras restrições

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos Ativos, venham a integrar o patrimônio do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo ou em diminuição da sua rentabilidade e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Outras restrições a tais imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada a referidos imóveis, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos Ativos, venham integrar o patrimônio do Fundo podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo.

Risco relativo às novas emissões

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

Risco de Governança Relacionado à Impossibilidade Determinadas Pessoas Votarem em Assembleias Gerais do Fundo

Não podem votar nas assembleias gerais do Fundo: (i) sua Administradora ou a BTG Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da BTG Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora ou à BTG Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei das Sociedades Anônimas, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

Fatores de Risco Relacionados à Oferta

Risco de Não Concretização da Oferta

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

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Boletim de Subscrição na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400, e Pessoas Vinculadas.

Risco de Não Integralização pelos Investidores

Caso na respectiva Data de Liquidação do Período de Alocação o(s) Investidor(es) não integralizem as Novas Cotas conforme a sua respectiva ordem de investimento, a Captação Mínima poderá não ser atingida, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução da liquidez das Novas Cotas.

Nos termos da regulamentação em vigor, serão aceitas ordens de intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que poderá promover a redução da liquidez esperada das Novas Cotas no mercado secundário.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

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

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

Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, 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, observado o Procedimento de Distribuição previsto neste Prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela BTG Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a BTG Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela BTG Gestora ou pela Instituição Escrituradora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da BTG Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos a fim de propiciar a Rentabilidade Alvo das Cotas.

Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição

Nos termos do Regulamento, o preço de aquisição dos Ativos a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. Não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais a BTG Gestora possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, a BTG Gestora deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão, podendo não ter parâmetros que lhe permitam aferição do preço mais adequado. Não há como garantir que o preço a ser pago seja adequado ou que os imóveis venham a apresentar valorização no futuro, de modo que o preço das cotas no mercado e/ou sua rentabilidade podem ser adversamente afetados.

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

Conforme disposto na subseção “Procedimento de Distribuição” na página 54 deste Prospecto, as Cotas de titularidade do Investidor somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela BM&FBOVESPA, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a divulgação, pela Administradora, da distribuição de rendimentos do Fundo. Sendo assim, o Investidor deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

APRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA

Coordenador Líder

A XP iniciou suas atividades em Porto Alegre, no ano de 2001, com a proposta de aliar a distribuição de investimentos com educação financeira do investidor. O principal objetivo foi o de proporcionar aos seus clientes o acesso a uma ampla gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: corretora de valores, gestão de recursos, corretora de seguros, educação financeira e mercado de capitais.

Em 2003, houve a constituição da XP Educação como uma empresa independente e responsável por oferecer cursos de investimentos para clientes e o público em geral.

No ano de 2005, a XP Gestão de Recursos iniciou suas atividades com a criação do fundo XP Investor FIA. Neste mesmo ano, a XP atingiu a marca de 10.000 clientes e 25 escritórios de agentes de investimento credenciados.

Em 2007, foi realizada a aquisição da AmericalInvest, corretora situada no Rio de Janeiro e marcou o início da atuação da XP como corretora de valores e, conseqüentemente, o lançamento da área institucional.

No ano de 2008, foi a primeira corretora independente, não ligada a bancos, a lançar um fundo de capital protegido. Adicionalmente, a XP Educação, por meio de seus cursos de educação financeira, atingiu a marca de 100.000 alunos. Em 2010, criou-se a área de renda fixa e a XPTV, canal de informação em tempo real sobre o mercado financeiro para assessores. A XP recebeu investimento do fundo de Private Equity inglês Actis no valor de R\$100.000.000,00, que foi, em grande parte, destinado à aceleração do crescimento do Grupo XP.

Em 2011, deu-se o início das atividades do Grupo XP no mercado internacional, por meio da criação da XP Securities, sediada em Nova Iorque (EUA).

Nos anos seguintes, a XP recebeu investimento do fundo de Private Equity norte-americano General Atlantic no valor de R\$420.000.000,00.

Em 2013, a XP atingiu 75.000 clientes ativos e R\$9,5 bilhões sob custódia. A expansão das atividades do Grupo XP no mercado internacional ocorreu em 2014, por meio da abertura do escritório da XP Securities, em Miami.

Em renda fixa, a XP possui aproximadamente R\$17 bilhões sob custódia, e disponibiliza em sua Plataforma Bancária cerca de 60 emissores. A XP, por meio da área de mercado de capitais, coordenou diversas ofertas públicas de debêntures, debêntures de infraestrutura, fundo de investimento em direitos creditórios (FIDC), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI) e Fundo de Investimento Imobiliário (FII). Em 2014, a XP fechou o 1º contrato de formador de mercado de CRA.

Como resultado de sua estratégia, atualmente a XP atua principalmente no segmento de atendimento ao investidor pessoa física, com mais de 130.000 clientes ativos, resultando em um volume superior a R\$30 bilhões de ativos sob custódia. Hoje, a XP possui cerca de 665 escritórios afiliados e mais de 1.700 assessores. A XP Educação capacitou mais de 500.000 alunos e, vem facilitando o acesso do investidor ao mercado.

A XP fechou o ano de 2015 em 4º lugar no ranking geral da BM&FBOVESPA em volume de negociações de ações de acordo com a Bloomberg e em terceiro colocado no ranking geral de volume da BM&FBOVESPA.

Coordenador Contratado

O Coordenador Contratado é uma sociedade integrante do grupo econômico Ourinvest. A origem do grupo Ourinvest, por sua vez, remete ao ano de 1979, quando foi criada a Ourinvest Sociedade Brasileira de Metais propiciando o surgimento do primeiro instrumento de “Hedge Cambial” colocado em prática no Brasil, contribuindo de maneira decisiva na transformação do “metal nobre” em ativo financeiro e institucionalizando esse mercado no país.

Nos anos seguintes, ampliaram-se as modalidades e a sofisticação do mercado financeiro e, em 1991, o Banco Ourinvest foi integrado ao grupo, operando nas carteiras de investimento, crédito, financiamento e câmbio, integrando, assim, a estrutura das atividades financeiras do grupo Ourinvest.

Em 1996, complementando suas atividades regulares, o Banco Ourinvest passou a administrar, no mercado brasileiro, carteiras com garantia do principal investido atreladas à variação do Índice Bovespa em moeda local. Tal tecnologia proporcionou a possibilidade de montar notas estruturadas utilizando-se de opções flexíveis e sofisticadas atreladas ao Índice Bovespa e listadas na antiga Bolsa de Mercadorias e Futuros (BM&F), em São Paulo.

Em 1998, o Banco Ourinvest participou como assessor financeiro do primeiro programa de privatização do Governo do Estado de São Paulo. Em consórcio com outras três empresas, inclusive uma operadora internacional de rodovias, ganhou a licitação para a operação do Lote Rodoviário 5 do Programa de Desestatização e Parcerias com a Iniciativa Privada do Governo do Estado de São Paulo. Esse projeto resultou na fundação da Vianorte S.A., que foi responsável pela manutenção e operação de 237 km de autoestradas no trecho da Via Anhanguera e em outras estradas da região metropolitana de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, bem como pela construção de 87 km de novas estradas.

Os diretores do Banco Ourinvest atuaram nesse projeto como membros do Conselho de Administração e consultores financeiros, tendo sido responsáveis pela captação de recursos necessários para investimentos da ordem de R\$250 milhões. Em 2005, o grupo Ourinvest iniciou negociações com potenciais investidores na área de infraestrutura e esteve ativamente envolvido na venda e precificação do valor da Vianorte S.A. Em 2006, o projeto foi vendido à OHL, empresa multinacional do setor.

O Banco Ourinvest atuou como administrador de fundos de investimento imobiliário de 2000 até 2011, tendo se tornado, em 2003, o maior administrador de fundos de investimento imobiliário do país, com um portfólio sob sua administração superior a R\$4 bilhões.

Desde 1999, o Banco Ourinvest atuou, com destaque, como coordenador líder ou contratado de ofertas públicas de cotas de fundos de investimento imobiliário e, desde 2003, passou a atuar na intermediação de negociações de cotas de fundos de investimento imobiliário no mercado de balcão organizado da BM&FBOVESPA.

Em 2013 o Banco Ourinvest criou a Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., nesta Oferta qualificado como Coordenador Contratado, e desde 2015 toda atividade de intermediação e distribuição de títulos e valores mobiliários, no mercado primário e secundário, foi transferida do Banco Ourinvest ao Coordenador Contratado, sem solução de continuidade e mantido os mesmos profissionais responsáveis por tais atividades.

Atualmente o Coordenador Contratado realiza a distribuição de produtos financeiros e valores mobiliários, por meio de ofertas públicas e/ou ofertas privadas, com destaque para os seguintes ativos: letras de crédito imobiliário - LCI, certificado de recebíveis imobiliários - CRI, cotas de fundos de investimento imobiliário, certificados de depósitos bancários – CDB, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios – FIDC, letras de crédito do agronegócio – LCA e certificados de recebíveis do agronegócio – CRA.

RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O COORDENADOR LÍDER E O COORDENADOR CONTRATADO

Para fins do disposto no Item 3.3.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, são descritos abaixo o relacionamento da Administradora (e das sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável) com o Coordenador Líder, o Coordenador Contratado e as respectivas sociedades de seus grupos econômicos, além do relacionamento referente à presente Oferta.

Nenhuma das operações descritas abaixo são vinculadas à Oferta e/ou à Emissão e não há, na data deste Prospecto, quaisquer operações celebradas entre a Administradora, a BTG Gestora, o Coordenador Líder, o Coordenador Contratado e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos que estejam vinculadas à Oferta e/ou à Emissão.

Relacionamento entre a Administradora e BTG Gestora

A Administradora e a BTG Gestora pertencem ao mesmo grupo econômico, sendo que a BTG Gestora é a instituição responsável pela seleção dos ativos adquiridos pelo Fundo. O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Administradora não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder nos últimos 12 (doze) meses.

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Contratado

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Contratado e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Administradora, não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Contratado nos últimos 12 (doze) meses.

Além disso, o Coordenador Contratado e seu controlador, Banco Ourinvest S.A., já atuaram como distribuidores de outros ativos de emissão de fundos também administrados pela Administradora e em outras emissões do próprio Fundo.

Não existe relacionamento societário entre a Administradora e o Coordenador Contratado.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a BTG Gestora

Exceto em razão da presente Oferta, a BTG Gestora não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder nos últimos 12 (doze) meses.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado

Além do relacionamento do Coordenador Líder e do Coordenador Contratado na presente Emissão, as partes celebraram Contrato de Intermediação para Operações nos Mercados Administrados pela BM&FBovespa S.A. e no Mercado de Balcão Organizado, por meio do qual o Coordenador Líder presta serviços ao Coordenador Contratado para realização de operações nos mercados administrados pela BM&FBovespa.

Não existe relacionamento societário entre Coordenador Líder e o Coordenador Contratado.

Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e a BTG Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

**INFORMAÇÕES SOBRE A ADMINISTRADORA, A BTG GESTORA,
O COORDENADOR LÍDER, O COORDENADOR CONTRATADO,
O ASSESSOR LEGAL, E A INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA**

Para fins do disposto no Item 2 do Anexo III da Instrução CVM 400, esclarecimentos sobre a Administradora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

Administradora

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

At.: Sr. Rodrigo Ferrari

Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte

CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ

Tel.: +55 (11) 3383-3441

Fax: +55 (11) 3383-2001

ol-fii-ri@btgpactual.com e ol-fundos-controleimobiliario@btgpactual.com

BTG Gestora

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

At.: Sr. Fernando Crestana

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar - parte

CEP 04538-133, São Paulo, SP

Tel.: +55 (11) 3383-2670

Fax: +55 (11) 3383-2001

fernando.crestana@btgpactual.com

Coordenador Líder

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE
CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS S.A.**

At.: Sr. Daniel Lemos

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600,
10º andar

CEP 04538-132, São Paulo, SP

Tel.: (11) 3526-1300

Fax: (11) 3526-1350

www.xpi.com.br

estruturacao@xpi.com.br

/

juridicmc@xpi.com.br

Coordenador Contratado

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

At.: José Carlos Leme da Silva
Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja
CEP 01310-919, São Paulo, SP
Tel.: (11) 4081-4444
www.ourinvest.com.br
ofertaspublicas@ourinvest.com.br

Assessor Legal

Lefosse Advogados

At.: Sr. Ricardo Prado Macedo de Carvalho
Rua Tabapuã, 1.277, 14º andar
04533-014, São Paulo, SP
Tel.: +55 (11) 3024-6100
Fax: +55 (11) 3024-6200
www.lefosse.com

Instituição Escrituradora

Itaú Unibanco S.A.

At.: Sra. Lúcia Aparecida Ribeiro Cruz
Praça Egidio de Souza Aranha, nº 100
CEP 04344-902, São Paulo, SP
Tel.: +55 (11) 2740-2575
Fax: +55 (11) 4349-2575
e-mail: escrituracaofundos@itau-unibanco.com.br

Auditor Independente

Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S.
Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, torre 2, 9º andar
04543-900 – São Paulo – SP
At.: Fabiana Mattiello
Site: www.ey.com/BR/pt
Telefone: (11) 2573-4541

Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM 400

O Coordenador Líder, o Coordenador Contratado, a Administradora e a BTG Gestora declaram que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Coordenador Contratado, à Administradora, à BTG Gestora e na CVM.

Declarações de Veracidade das Informações

A Administradora e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto nos Anexos D e E, respectivamente.

- ANEXO A - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E INSTRUMENTOS DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DA DENOMINAÇÃO DO FUNDO
- ANEXO B - ATA DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO
- ANEXO C - REGULAMENTO CONSOLIDADO E VIGENTE DO FUNDO
- ANEXO D - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO E - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO F - MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E DO TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E DE ADESÃO AO REGULAMENTO
- ANEXO G - CONTRATO DE CONSULTORIA E SEUS ADITAMENTOS
- ANEXO H - ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO I - INFORME ANUAL - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO A

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E INSTRUMENTOS DE
ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DA DENOMINAÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

23 JUL. 2009

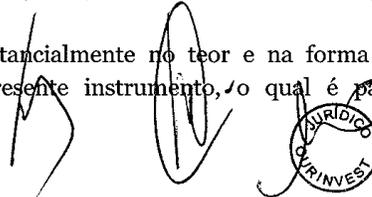
MICROFILMAGEM

1718584

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
TOPÁZIO**

Pelo presente instrumento particular, **BANCO OURINVEST S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) sob o nº 78.632.767/0001-20, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra assinados ("**Administrador**"), **RESOLVE:**

1. constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") em 31 de outubro de 2008 ("**Instrução CVM 472/08**"), um fundo de investimento imobiliário, com a denominação "**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOPÁZIO**" ("**Fundo**"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"), ou de direitos a eles relativos: (a) cotas de outros fundos de investimentos imobiliário - preferencialmente; (b) imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento ("Imóveis"), com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades; (c) letras hipotecárias ("LH"); (d) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (e) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (f) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários.
2. aceitar desempenhar as funções de administrador do Fundo, na forma do regulamento do Fundo ("**Regulamento**") neste ato promulgado, indicando como responsável pela administração do Fundo, o Sr. **David Assine**, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade R.G. nº 5.631.905-8 e inscrito no Cadastro da Pessoa Física (CPF) sob o nº 769.483.078-68, diretor do Administrador.;
3. aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do **Anexo** ao presente instrumento, o qual é parte



Handwritten signature and circular stamp of Banco Ourinvest.

integrante do presente instrumento, denominado "**Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Topázio**";

4. submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM 472/08, para a obtenção do registro automático de constituição do Fundo e dispensa automática de registro de oferta pública das cotas do Fundo, as quais serão distribuídas em lote único e indivisível, nos termos do artigo 5º, II, da Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e integralmente subscritas e integralizadas pela **BRAZILIAN FINANCE & REAL ESTATE S.A.**; e
5. deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472/08, da seguinte pessoa jurídica para prestar serviços ao Fundo:

(a) empresa de auditoria: **PriceWaterhouse & Coopers Auditores Independentes, inscrita no CNPJ sob o nº 61.562.112/0001-20.**

Sendo assim, assina o presente instrumento em uma única via, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 22 de julho de 2009

David Assine Diretor *Samuel Jorge E. Cester* Diretor

BANCO OURINVEST S.A.

Testemunhas:

1. - _____ 2. - _____
Nome: _____ Nome: _____
R.G.: _____ R.G.: _____

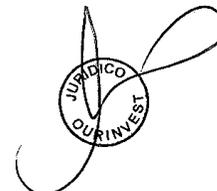
OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Rua XV de Novembro, 261 6º andar - São Paulo - SP - Tel.: 3377-7677
Apresentado hoje, Protocolado e Registrado em MICROFILME sob nº 1.718.584

São Paulo, 23 de julho de 2009

Serventuário R\$	549,75
Ao Estado R\$	156,26
IPESP R\$	115,74
Registro Civil R\$	28,93
TJ R\$	28,93

Oficial Bel JOSÉ ANTONIO MICHALIAT
Selos e Taxas recolhidos por _____
Total pago R\$ 979,61

* 1 7 1 8 5 8 4 *



7º Oficial de Reg. de Tr. e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica de Capital
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL

23 JUL. 2009

MICROFILMAGEM

1718584

Anexo

Regulamento do Fundo

Handwritten signature and initials in black ink.

23 JUL. 2009

MICROFILMAGEM

1718584

**REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
TOPÁZIO**

DO FUNDO

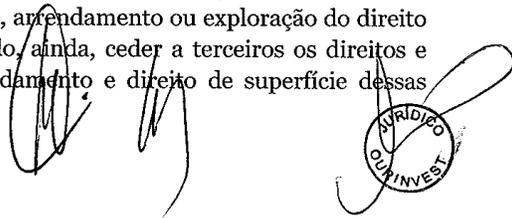
Art. 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOPÁZIO**, designado neste Regulamento como **FUNDO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, conforme definidos na regulamentação vigente, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, a seguir referido como “Regulamento”, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

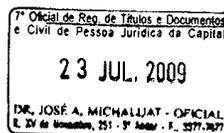
§1º - O **FUNDO** é representado pelo **BANCO OURINVEST S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 (doravante simplesmente denominada **ADMINISTRADOR**), sob a supervisão e responsabilidade direta de seu Diretor, Sr. David Assine, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade RG nº 5.631.905-8 e do CPF/MF nº 769.483.078-68, residente e domiciliado em São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja.

§2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão se obtidos e/ou consultados na sede do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.ourinvest.com.br.

DO OBJETO

Art. 2º - O objetivo do **FUNDO** é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Ativos-Alvo”), ou de direitos a eles relativos: (a) cotas de outros fundos de investimentos imobiliário - preferencialmente; (b) imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento (“Imóveis”), com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas





unidades; (c) letras hipotecárias (“LH”); (d) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (e) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); (f) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários.

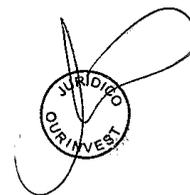
DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

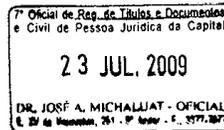
Art. 3º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão do **ADMINISTRADOR**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Art. 2º retro, observando a política de investimentos definida no Art. 4º deste Regulamento.

Art. 4º - O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos das cotas de outros fundos de investimento imobiliário que vier a adquirir; (ii) auferir ganho de capital nas negociações de quotas de seu patrimônio; (iii) auferir receitas por meio de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio, podendo, inclusive, ceder a terceiros os direitos decorrentes da locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos; e (iv) auferir rendimentos das LH’s, LCI’s e CRI’s que vier a adquirir;

Art. 5º - Poderão constar do patrimônio do **FUNDO**:

- I - prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial;
- II - lojas;
- III - salas comerciais;
- IV - terrenos;
- V - vagas de garagem;
- VI – direitos sobre imóveis;
- VII – letras hipotecárias (LH’s),





3

VIII - letras de crédito imobiliário (LCI's);

IX- certificados de recebíveis imobiliários (CRI's);

X – cotas de fundo de investimento imobiliário;

XI - cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, adquiridos com a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

XII - ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários.

Art. 6º - As aquisições dos Imóveis pelo **FUNDO** deverão obedecer aos seguintes critérios:

I - Os proprietários dos imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos, acessões e benfeitorias;

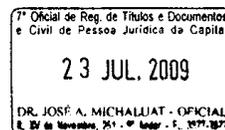
II - Os imóveis devem estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados, livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais no momento da sua aquisição pelo **FUNDO**;

III - Os imóveis deverão, preferencialmente, estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial;

V - Os imóveis poderão ser adquiridos a preço fixo com pagamento à vista ou em parcelas, as quais, se for o caso, poderão ser honradas pelo **FUNDO** com os recursos provenientes das locações dos respectivos imóveis.

VI - O **FUNDO** poderá manter as locações existentes nos Imóveis- incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do **FUNDO**, e, em caso de vacância, locá-los a terceiros, nas condições praticadas pelo mercado à época. Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação serão





automaticamente assumidos pelo **FUNDO** quando da transferência da posse dos imóveis ao **FUNDO**.

Art. 7º - As aquisições dos demais Ativos-Alvo que podem compor o patrimônio do **FUNDO** deverão observar os seguintes critérios:

I – em relação às LH's e LCI's, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;

II – em relação aos CRI's, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário;

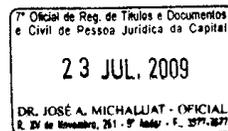
III – as cotas de fundo de investimento imobiliário deverão pertencer a fundos de investimento imobiliário devidamente constituídos, em funcionamento e devidamente sujeitas às normas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Art. 8º - Observados os critérios estabelecidos neste Regulamento, o **ADMINISTRADOR** poderá adquirir os Ativos-Alvo independentemente de autorização específica dos cotistas.

§1º - Os cotistas, reunidos em assembléia geral, poderão fixar parâmetros de valor ou critérios para sua fixação, a serem observados pelo **ADMINISTRADOR** na aquisição ou alienação dos Ativos-Alvo, sem prejuízo da observância dos demais critérios previstos na política de investimentos do **FUNDO** para a aquisição dos Ativos-Alvo.

§ 2º - O **ADMINISTRADOR** deverá manter arquivados pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, os laudos de avaliação elaborados por empresa especializada de acordo com o Anexo I da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ou outros documentos hábeis a comprovar a observância do valor de aquisição dos Ativos-Alvo aos critérios estabelecidos neste Regulamento ou em Assembléia Geral de Cotistas, na forma prevista no parágrafo anterior.

§3º - A aquisição, a alienação e o laudo de avaliação dos Ativos-Alvo em condições e/ou



valor diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento ou em Assembléia Geral de Cotistas deverão ser previamente aprovadas pela assembléia de cotistas.

Art. 9º - O **FUNDO** poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto neste Regulamento.

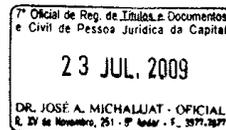
Art. 10- O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Art. 11- Nas operações nas quais o **FUNDO** venha a participar, seja através da cessão de direitos e/ou créditos oriundos de locação, venda ou direito de superfície de seus imóveis, ou ainda como originador dos títulos a serem securitizados, o **ADMINISTRADOR** poderá submeter à aprovação da Assembléia Geral de Cotistas a possibilidade de alterar ou cancelar a programação estabelecida para a integralização de cotas emitidas, se for o caso, sempre que entender que tal medida seja de interesse dos cotistas.

Art. 12 - Os recursos da primeira emissão de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de Ativos-Alvo, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da autorização da Comissão de Valores Mobiliários – CVM (doravante simplesmente denominada CVM), observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com as despesas desta aquisição.

§ 1º - Se, por ocasião da aquisição de um Ativo-Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a aquisição, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, emitir novas cotas, no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, ficando o prazo estabelecido no parágrafo anterior prorrogado por idêntico período, a contar da data do registro da emissão das novas cotas na CVM.

Two handwritten signatures in black ink are visible. To the right of the signatures is a circular stamp with the text "JURIDICO" at the top and "CRYINVEST" at the bottom, with a signature scribble over it.



Art. 13 - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, de acordo com as normas editadas pela CVM.

§1º - Excepcionalmente, por ocasião da primeira emissão de cotas, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada à aquisição de Ativos-Alvo, deverá ser depositada, em nome do **FUNDO**, em instituição bancária autorizada a receber depósitos, e permanecer aplicada em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, pelo prazo de 180 dias.

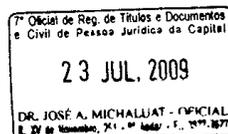
Art. 14 - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados:

- a) pagamento da taxa de administração do **FUNDO**;
- b) pagamentos de encargos e despesas do **FUNDO**, inclusive despesas decorrentes da aquisição, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio e,
- c) investimento em Ativos-Alvo.

Art. 15 - A diversificação do patrimônio do **FUNDO** será definida em Assembléia Geral de Cotistas, sendo que no término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e de eventuais resultados não distribuídos, se for o caso, na forma deste Regulamento.

Art. 16 - Os riscos envolvidos na aquisição dos Ativos-Alvo deverão ser explicitados detalhadamente no prospecto da oferta pública a ser realizada por ocasião da emissão e distribuição de cotas e deverão levar em conta, dentre outros, os seguintes aspectos:

- a) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos – políticas governamentais, efeito da globalização e demais riscos relativos à atividade econômica;
- b) Risco relacionado à liquidez dos Ativos-Alvo;



- c) Riscos relativos à rentabilidade do investimento, considerado o potencial de geração de ganhos dos Ativos- Alvo a serem incorporados ao patrimônio do FUNDO;
- d) Risco relativo à desvalorização dos imóveis;
- e) Risco quanto ao objeto do FUNDO;
- f) Riscos relativos às receitas mais relevantes geradas pelos Ativos-Alvo;
- g) Riscos relativos à aquisição dos Ativos-Alvo decorrentes do processo de transferência da propriedade.

Art. 17- O **ADMINISTRADOR** adotará as medidas que considerar necessárias ao atendimento das disposições previstas neste Regulamento, submetendo sempre à Assembléia de Cotistas as decisões que implicarem na captação de recursos para novos investimentos, alienação de ativos pertencentes ao patrimônio do **FUNDO** i) cujo valor, em conjunto ou isoladamente sejam, na data da alienação, superior a 20% do patrimônio do Fundo ou ii) em condições diversas daquelas previamente estabelecidas em Assembléia de Cotistas, ou, ainda, em alteração da sua política de investimentos, observado sempre que necessário a competência privativa de deliberações pela Assembléia Geral previstas no Regulamento.

Art. 18 - O **FUNDO** poderá contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Art. 19 - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembléia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

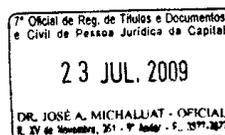
DAS COTAS

Art. 20 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 2º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá





requerer o resgate de suas cotas.

§ 3º - O titular de cotas do **FUNDO**:

I – não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

II – não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

§ 4º - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário.

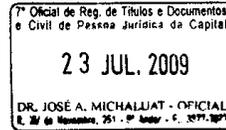
§ 5º - Depois de as quotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das quotas poderão negociá-las secundariamente no mercado de balcão não organizado.

Art. 21 - O **FUNDO** manterá contrato com o Banco Itaú S.A., instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista do **FUNDO**.

Art. 22 - O **ADMINISTRADOR** poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembléia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembléia Geral. 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.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 23 - O **ADMINISTRADOR**, com vistas à constituição do **FUNDO** emitirá, para oferta pública, o total de 5.000 (cinco mil) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais)



9

cada, no montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), em série única.

§ 1º - As cotas da primeira emissão deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional ou mediante a integralização em bens imóveis ou direitos a ele relativos enquadrados na política de investimentos do **FUNDO**, admitida a celebração de compromisso de investimento estipulando prazos e condições para a integralização.

§ 2º - Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da 1ª (primeira) emissão, o **FUNDO** não será constituído, ficando o **ADMINISTRADOR** obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas da 1ª (primeira) emissão subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos cotistas na proporção dos valores subscritos e integralizados.

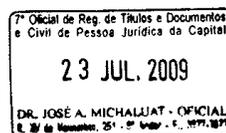
DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art.24- As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembléia Geral de Cotistas, e dependerão de prévio registro na CVM, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM nº 400/03”), respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

§ 1º - No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição ou o compromisso de investimento, que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º - De acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, o prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão é de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início da distribuição.

§ 3º - Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO** estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e do Prospecto de lançamento de cotas do



FUNDO, além de documento discriminando as despesas com a subscrição e distribuição com que tenha que arcar, devendo o subscritor declarar estar ciente (i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimentos do **FUNDO**, e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos no Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**.

§ 4º - O **FUNDO** poderá deixar de observar alguns dos dispositivos previstos no presente artigo, tal como o prazo mencionado no parágrafo 2º e a apresentação do prospecto citado no parágrafo 3º, caso venha a realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou, ainda, da dispensa automática do registro nos casos previstos na Instrução CVM nº 400/03, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários.

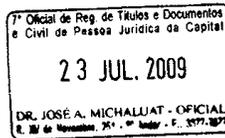
§ 5º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização.

Art. 25 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando entretanto desde já ressalvado que se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o **FUNDO** passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 26 - Por proposta do **ADMINISTRADOR**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão de suas cotas, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembléia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM. A deliberação da emissão deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I - O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembléia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo 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**; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas;

II - Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não superior a 10 (dez) dias;

III - Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, caso os cotistas declinem do seu direito de preferência;

IV- As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;

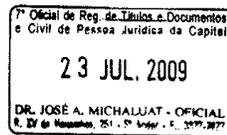
V – De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembléia Geral de Cotistas, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis objeto do **FUNDO** ou direitos reais sobre eles, observado o previsto no objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;

VI- A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela assembléia de cotistas.

VII – O **ADMINISTRADOR** deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

VIII - A integralização de cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo estabelecido pelo Regulamento ou compromisso de investimento, aplicando-se, no que couber, os arts. 8º a 10, arts. 89, 98, §2º, e 115, §§ 1º e 2º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.





IX - É admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a deliberação da Assembléia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03.

X - A integralização da cotas de nova emissão pode ser à vista ou em prazo determinado no boletim de subscrição ou compromisso de investimento. O compromisso de investimento é o documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas na medida em que o **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e no Regulamento.

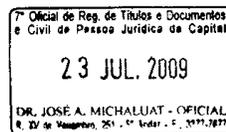
XI - Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 27 - A Assembléia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social previsto neste Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Art. 28 - O **FUNDO** deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembléia de Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pelo **ADMINISTRADOR**.





Art. 29 - Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, acrescido de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras, deduzidos os valores: i) de prestação devida pelo **FUNDO**, relativa ao pagamento de Ativo-Alvo adquirido, se for o caso, ii) da Reserva de Contingência a seguir definida, e iii) das demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo de conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 472/08.

Art.30- Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver, será constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes destas aplicações capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ 1º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

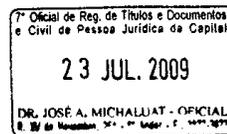
Art. 31 - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 32 - Compete privativamente à Assembléia Geral deliberar sobre:

- I - Demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
- II - Alteração do Regulamento;
- III - Destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e escolha de seu substituto;
- IV - Emissão de novas cotas;
- V - Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;





- VI - Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII - A alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII - Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- IX- Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos adquiridos pelo **FUNDO**, em condições diversas das estabelecidas neste Regulamento ou em Assembléia Geral de Cotistas;
- X - Eleição e destituição de representante dos cotistas;
- XI - Aumento das despesas e encargos previstos neste Regulamento;
- XII – Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XIII - Determinar ao **ADMINISTRADOR** a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do **FUNDO**.
- XIV – Propor e deliberar alterações na diversificação do patrimônio do **FUNDO**;
- XV - Deliberar sobre o objeto e política de investimentos do **FUNDO** em condições diversas das previamente definidas;

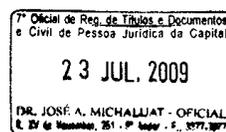
Art. 33 - Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembléia Geral.

§ 1º - A Assembléia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do fundo ou dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembléia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembléia geral assim convocada deliberar em contrário.

§ 3º - A convocação da Assembléia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

I. A convocação de Assembléia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia,



todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembléia.

II. A convocação da Assembléia Geral deverá ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

III. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembléia Geral.

IV. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembléia.

V. O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembléia, e mantê-los lá até a sua realização.

VI. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

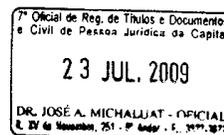
Art. 34. A Assembléia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Art. 35. A Assembléia Geral que deliberar sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO**, deverá realizar-se em até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

§ 1º - A Assembléia Geral referida no *caput* somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 2º - A Assembléia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.





Art. 36 - Todas as decisões em Assembléia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quorum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem metade mais um dos presentes na Assembléia Geral.

§ 1º - Dependem da aprovação de cotistas que representem 2/3 (dois terços) das cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do **FUNDO** (quorum qualificado) as deliberações relativas às modificações específicas do objeto do **FUNDO** e da sua política de investimentos.

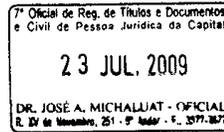
§ 2º - Dependem da aprovação dos cotistas que representem a metade, mais uma, das cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do **FUNDO** (maioria absoluta), as deliberações relativas às seguintes matérias:

- I – alteração deste Regulamento;
- II – fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**;
- III – apreciação de laudos de avaliação, na forma prevista neste Regulamento;
- IV- deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembléia geral de cotistas.

Art. 37 - Somente poderão votar na Assembléia Geral os cotistas inscritos no livro Registro de Cotistas na data da convocação da assembléia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 38 – As deliberações da Assembléia poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, bem como o prazo para a resposta.

Parágrafo único: Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.



Art. 39- O pedido de procuração, encaminhado pelo **ADMINISTRADOR** mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II- facultar ao cotista o exercício de voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e,
- III - ser dirigido a todos os cotistas.

Art. 40 - Não podem votar nas Assembléias Gerais do **FUNDO**:

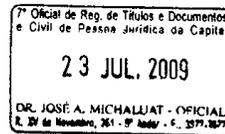
- I – seu **ADMINISTRADOR** ou seu gestor;
- II – os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor;
- III – empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e
- IV – os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo único. Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

- I - os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV; 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.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 41 - O **FUNDO** poderá ter um ou mais representantes dos cotistas nomeados pela Assembléia Geral, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:



I - ser cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do cotista;

II - não exercer cargo ou função no administrador ou no controlador do administrador, em sociedades por ele diretamente 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 dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

Parágrafo Único – A Assembléia que deliberar a nomeação do representante de cotistas, deverá fixar-lhe o mandato, podendo prever inclusive, hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nova nomeação.

Art. 42 – Compete ao representante dos cotistas:

I - Solicitar qualquer informação ao **ADMINISTRADOR**, a qualquer tempo, sobre qualquer negócio do interesse do **FUNDO**, realizado ou a realizar;

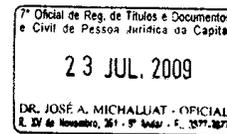
II - Emitir parecer sobre os negócios realizados pelo **FUNDO** para ser apreciado pela próxima Assembléia Geral de Cotistas;

III - Fiscalizar o cumprimento do programa financeiro e de investimentos do **FUNDO**;

IV - Fiscalizar a observância da política de investimentos explicitada no Regulamento do **FUNDO**.

V - Representar os cotistas junto ao **ADMINISTRADOR**, quando autorizado em Assembléia Geral, nos negócios que vierem a ser realizados pelo **FUNDO**.

Parágrafo Único - Poderá o **ADMINISTRADOR** solicitar a participação do representante dos cotistas em qualquer negociação do **FUNDO** que venha a realizar relativa a imóveis ou a direitos reais sobre eles, de modo a prestar sua contribuição na negociação.



DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 43 - A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pelo próprio administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**.

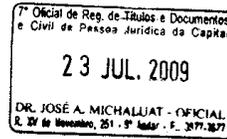
Art. 44 - O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- 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**.

§ 1º - Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, o **ADMINISTRADOR** poderá, em nome do **FUNDO**, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados neste artigo, mediante deliberação da assembléia geral ou desde que previsto no Regulamento.

§ 2º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 3º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam



admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

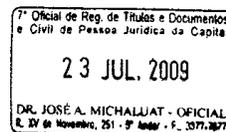
§ 4º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V serão considerados despesas do **FUNDO**; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI devem ser arcados pelo **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**.

Art. 45 - Compete ao **ADMINISTRADOR**, observado o disposto neste Regulamento:

- I – realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**;
- II – exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- III – abrir e movimentar contas bancárias;
- IV – adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**;
- V – transigir;
- VI – representar o **FUNDO** em juízo e fora dele; e
- VII – solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**.

Art.46 - Para o exercício de suas atribuições o **ADMINISTRADOR** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos, que podem ser prestados pelo próprio administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados:

- I. distribuição de cotas;
- II. consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Ativos-alvos para integrem a carteira do fundo; e
- III. empresa especializada para administração predial e de condomínio, que coordenará serviços de gerenciamento predial, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e garagens, bem como para o gerenciamento das locações ou arrendamento dos Imóveis, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos



respectivos Imóveis.

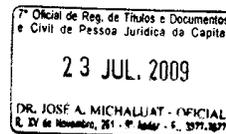
Art. 47 - O **ADMINISTRADOR** não poderá, sem prévia anuência dos cotistas, deliberada em Assembléia Geral, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, o contrato a ser celebrado com a empresa responsável pela administração das locações dos imóveis adquiridos pelo **FUNDO**;
- II. vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** em condições diversas daquelas previamente aprovadas neste Regulamento ou em Assembléia Geral de Cotistas; e,
- III. adquirir Ativos-Alvo para o patrimônio do **FUNDO** em condições diversas daquelas previamente aprovadas neste Regulamento ou em Assembléia Geral de Cotistas.

DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Art. 48 - Constituem obrigações do **ADMINISTRADOR** 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. providenciar a averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:
 - a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por



mais privilegiados que possam ser;

f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer 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 de atas das Assembléias Gerais;

c) a documentação relativa aos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO** e às operações do **FUNDO**;

d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**;

e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento.

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 adquiridos com recursos do **FUNDO**;

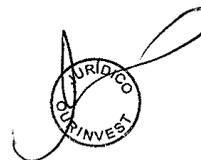
VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

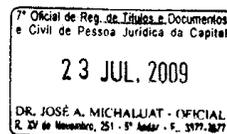
IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento;

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

XI. observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da assembléia geral; e

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.



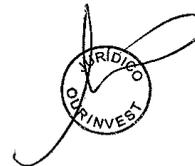


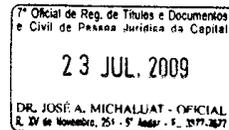
DAS VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR

Art. 49 - É vedado ao **ADMINISTRADOR**, no exercício de suas atividades como gestor do **FUNDO** e utilizando recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I- receber depósito em sua conta corrente;
- II - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III - contrair ou efetuar empréstimo;
- IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V- aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI - aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII - vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII - prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX - constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- X- realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM no 472/08;
- XI- realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XII- realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- XIII- praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo **ADMINISTRADOR**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.





§ 2º - 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.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Art. 50 - O **ADMINISTRADOR** receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,250% (duzentos e cinquenta milésimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integrem o patrimônio do **FUNDO** vigente no último dia útil do mês anterior, observado o valor mínimo de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.

Parágrafo Único - A taxa de administração será calculada e paga ao **ADMINISTRADOR** mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

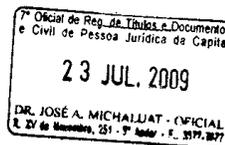
DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Art. 51 - O **ADMINISTRADOR** será substituído nas hipóteses de sua renúncia ou destituição por deliberação da Assembléia Geral.

§ 1º - Na hipótese de renúncia, o **ADMINISTRADOR** fica obrigado a:

I - convocar imediatamente Assembléia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia; e

II - permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da assembléia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e



registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembléia geral, caso o **ADMINISTRADOR** não convoque a assembléia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Capítulo V, convocar a assembléia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

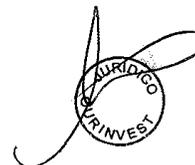
§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

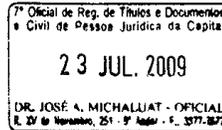
§ 5º - Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembléia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à assembléia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a assembléia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas nos incisos do *caput*, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembléia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de um fundo imobiliário não constitui transferência de propriedade.





Art. 52. Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 53 - O **ADMINISTRADOR** deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o **FUNDO**:

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

a) valor do patrimônio do **FUNDO**, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e

b) valor dos investimentos do **FUNDO**, incluindo 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 e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de **FUNDO** constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, 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 de cotistas ou desses contra a administração do **FUNDO**, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV- até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

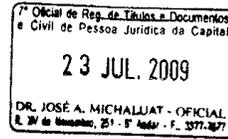
a) o balancete semestral;

b) o relatório do administrador, observado o disposto no § 2º; e

V – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras





- b) o relatório do administrador, observado o disposto no § 2º; e
- c) o parecer do auditor independente.

VI - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembléia geral ordinária.

§ 1º - O **ADMINISTRADOR** deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do **FUNDO**, em sua versão vigente e atualizada.

§ 2º - Os relatórios previstos na alínea “b” do inciso IV e alínea “b” do inciso V devem conter, no mínimo:

I – descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

II – programa de investimentos para o semestre seguinte;

III – informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do **FUNDO**, relativas ao semestre findo;

b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e

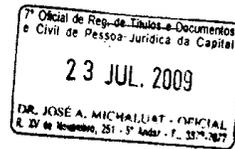
c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;

IV – relação das obrigações contraídas no período;

V – rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;

VI – o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

VII – a relação dos encargos debitados ao **FUNDO** em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.



§ 3º - A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página do **ADMINISTRADOR** na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

§ 4º - O **ADMINISTRADOR** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste artigo à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Art. 54. O **ADMINISTRADOR** deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o **FUNDO**:

I – edital de convocação e outros documentos relativos a Assembléias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembléia Geral Extraordinária;

III – prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400/03; e

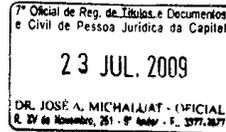
IV – fatos relevantes.

§ 1º - A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo vedado ao **ADMINISTRADOR** valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**.

§ 2º - A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página do **ADMINISTRADOR** na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

§ 3º - O **ADMINISTRADOR** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste artigo ao mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através





do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Art. 55 - O **ADMINISTRADOR** deverá enviar a cada cotista:

- I – no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela assembléia geral;
- II – semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito das cotas, 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; e
- III – 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.

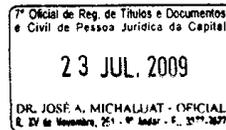
Art. 56 - Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de assembléias gerais e procedimentos de consulta formal.

§ 1º - O envio de informações por meio eletrônico prevista no *caput* depende de anuência do cotista do **FUNDO**, cabendo ao **ADMINISTRADOR** a responsabilidade da guarda de referida autorização.

§ 2º - O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e a CVM.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 57 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.



Art. 58 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas semestralmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do **ADMINISTRADOR**.

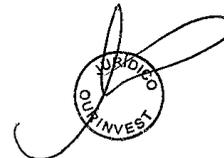
§ 2º - Para efeito contábil será considerado como valor patrimonial das cotas, o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

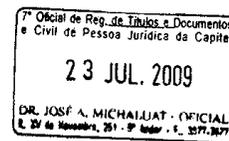
Art. 59 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 60 - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo **ADMINISTRADOR**:

- 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 nº 472/08;
- IV. gastos da distribuição primária 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 ou ativos 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 de investimentos e administração dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- 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 do administrador 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 472/08 e deste Regulamento;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, desde que expressamente previstas no Regulamento ou autorizadas pela assembléia-geral; e
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso.

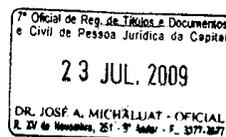
§ 1º - Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08 como encargos do **FUNDO** devem correr por conta do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º - O **ADMINISTRADOR** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

§ 3º - Caso o somatório das parcelas a que se refere o § 2º exceda o montante total da taxa de administração fixada em Regulamento, correrá às expensas do **ADMINISTRADOR** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 61 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.



Art. 62 - Na hipótese 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**.

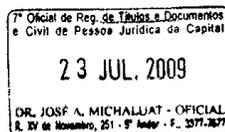
Parágrafo único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 63 - Após a partilha do ativo, o **ADMINISTRADOR** 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 pelo **ADMINISTRADOR** 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** acompanhada do parecer do auditor independente; e
- III – o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

Art. 64 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 65 - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.



DO FORO

Art. 66 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 22 de julho de 2009.

David Assine
Diretor

Samuel Jorge E. Cester
Diretor

BANCO OURINVEST S.A.
CNPJ/MF 78.632.767/0001-20
Administrador

JURÍDICO
OURINVEST

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOPÁZIO

CNPJ/MF Nº 11.026.627/0001-38

29 OUT. 2009

MICROFILMAGEM

1725625

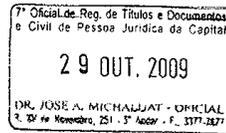
**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
DO FUNDO REALIZADA EM 29 DE OUTUBRO DE 2009.****DATA:** 29 de outubro de 2009, às 10:00 horas.**LOCAL:** Av. Paulista nº 1.728 - sobreloja, São Paulo, Estado de São Paulo.**CONVOCAÇÃO:** Dispensada a publicação de aviso nos termos do artigo 19, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, cc. com o parágrafo 5º do artigo 48 da Instrução CVM nº 409 de 18 de agosto de 2004.**PRESENCAS:** Compareceu o único cotista do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TOPÁZIO**, representando a totalidade das cotas emitidas, conforme assinatura no Livro de Presenças de Cotistas.**COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: João Manuel Campanelli Freitas; Secretário: Rodrigo Natividade Cruz Ferrari.**ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: a) Alteração da denominação do Fundo; b) Aprovação das adequações em seu Regulamento; c) Aprovação do aumento de capital do Fundo, através de Ofertas Públicas de Cotas do Fundo e d) Outros assuntos.**DELIBERAÇÕES:** Após discussão, foram tomadas as seguintes deliberações:

a) Aprovada a alteração do nome do Fundo de Investimento Imobiliário Topázio para BC FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS – FII (“Fundo”), ficando desde já o Administrador do Fundo, Banco Ourinvest S.A. (“Administrador”), autorizado a promover todas as alterações necessárias para implantar tal mudança.

b) Realizadas as alterações no texto do Regulamento, conforme sugerido pelo Administrador, para o aperfeiçoamento do texto do Regulamento, dentre elas alterações referente às cláusulas que tratam da distribuição de rendimentos (inclusão do parágrafo único ao art. 28); do quórum para deliberação de algumas matérias (art. 36); da taxa de administração (art. 50) e dos encargos do fundo (art. 61, renumerado); bem como a inclusão de disposição relativa ao Consultor de Investimentos (art. 53).

c) Aprovado o aumento de capital do Fundo em R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), a ser realizado através de Ofertas Públicas Primárias de Cotas do Fundo, sucessivas, em um prazo de até dois anos, contados desta data.

d) Fica aprovada a 2ª (segunda) emissão, em série única, a ser subscrita por meio de distribuição pública, com a finalidade de realizar investimentos em cotas de Fundos de



2

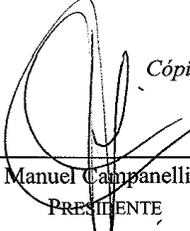
Investimento Imobiliário (FII) devidamente registrados na CVM, conforme previsto na política de investimentos do Fundo. A 2ª (segunda) emissão terá as seguintes condições e características básicas **1. QUANTIDADE DE TÍTULOS:** A emissão será constituída de 300.000 (trezentas mil) cotas. **2. PREÇO EMISSÃO DAS COTAS:** As cotas terão valor unitário de R\$100,00 (cem reais); **3. MONTANTE DA EMISSÃO:** O valor total da emissão será de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais); **4. SÉRIES:** única; **5. FORMA E INTEGRALIZAÇÃO:** Todas as cotas serão nominativas, escriturais e deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição; **6. DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Fica assegurado ao atual cotista o direito de preferência na subscrição das novas cotas, na proporção das cotas integralizadas que possuir. O cotista poderá, durante o prazo de 10 (dez) dias, exercer ou ceder a terceiros o seu direito de preferência; **7. DIREITOS DAS COTAS:** Todas as novas cotas subscritas terão direitos idênticos aos das cotas previamente existentes, asseguradas as características previstas no Regulamento; **8. PROCEDIMENTO DA DISTRIBUIÇÃO:** De acordo com a regulamentação específica, após o decurso do prazo para o exercício do direito de preferência, havendo sobras de cotas não subscritas pelo atual cotista, o líder da distribuição deverá assegurar a oferta aos demais investidores: 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 pela própria instituição líder da distribuição. Neste sentido, caso não haja a subscrição da totalidade das cotas no período para o exercício do direito de preferência, a presente distribuição pública das cotas será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) não será utilizada sistemática que permita o recebimento de reservas; (ii) serão atendidos quaisquer investidores, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, interessados na subscrição das cotas; (iii) não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de cotas do Fundo por um único investidor, ficando ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; **9. JUSTIFICATIVA DO PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS:** O valor unitário de emissão de cada cota foi estabelecido de acordo com o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil do Fundo atualizado até a presente data e o número de cotas emitidas, em conformidade com o inciso I do Art. 26 do Regulamento do Fundo; **10. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:** Os recursos provenientes da nova emissão serão destinados, juntamente com o montante captado por ocasião da primeira emissão, à aquisição de “ativos-alvo”, conforme previsto na política de investimentos do Fundo; **11. CANCELAMENTO DA DISTRIBUIÇÃO:** Caso não seja subscrita a totalidade das cotas desta nova emissão no prazo regulamentar, os recursos financeiros, se houver, serão imediatamente rateados entre os subscritores desta nova emissão, na proporção das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em aplicações de renda fixa, realizadas no período.

e) Encerrada a 2ª emissão de cotas, fica desde já o Administrador autorizado a promover novas Emissões, mediante prévia autorização da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em

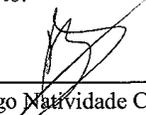
volumes por ele determinados, até que se complete o volume de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). Todas as emissões deverão obedecer ao Regulamento do Fundo e à legislação em vigor.

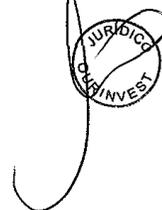
f) Fica o Administrador do Fundo autorizado a: (i) tomar as providências cabíveis no sentido de contratar instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realizar a distribuição pública da 2ª emissão de cotas do Fundo, após obter a competente autorização da CVM; (ii) adquirir “ativos-alvo” disponíveis no mercado com os recursos captados na presente emissão, ficando, inclusive, com autonomia para definir a composição da carteira dos Ativos-Alvo do Fundo, respeitadas as disposições previstas no Regulamento do Fundo e os limites de aplicação estipulados na regulamentação pertinente.

ENCERRAMENTO: Encerrados os trabalhos e lavrada esta ata em forma de sumário, foi a mesma lida e assinada por todos os presentes. Fica o Regulamento consolidado fazendo parte desta ata como seu Anexo I. São Paulo, 29 de outubro de 2009. Assinaturas: Presidente: João Manuel Campanelli Freitas; Secretário: Rodrigo Natividade Cruz Ferrari. Cotista: Brazilian Finance & Real Estate S.A.


 João Manuel Campanelli Freitas
 PRESIDENTE

Cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.


 Rodrigo Natividade Cruz Ferrari
 SECRETÁRIO



OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
 Rua XV de Novembro, 261 6º andar - São Paulo - SP - Tel.: 3377-7677

Apresentado hoje Protocolado e Registrado em MICROFILME sob
 nº 1.725.625 e número do registro 1.718.584

São Paulo, 29 de outubro de 2009

Serventário R\$	8.406,30
Ao Estado R\$	1.820,75
IPESP R\$	1.248,69
Registro Civil R\$	337,17
TJ R\$	337,17

Oficial Bel JOSÉ ANTONIA MICHALUAT
 Selos e Taxas recolhidos pelo(a)

Total pago R\$ 10.250,08

* 1 7 2 5 6 2 5 *

29 OUT. 2009

MICROFILMAGEM

1725625

**REGULAMENTO DO BC FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS - FII**

DO FUNDO

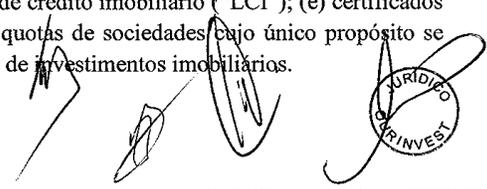
Art. 1º - O **BC FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS - FII**, designado neste Regulamento como **FUNDO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, conforme definidos na regulamentação vigente, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, a seguir referido como "Regulamento", e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

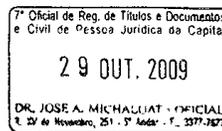
§1º - O **FUNDO** é representado pelo **BANCO OURINVEST S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 (doravante simplesmente denominada **ADMINISTRADOR**), sob a supervisão e responsabilidade direta de seu Diretor, Sr. David Assine, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade RG nº 5.631.905-8 e do CPF/MF nº 769.483.078-68, residente e domiciliado em São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja.

§2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão se obtidos e/ou consultados na sede do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.ourinvest.com.br.

DO OBJETO

Art. 2º - O objetivo do **FUNDO** é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"), ou de direitos a eles relativos: (a) cotas de outros fundos de investimentos imobiliário - preferencialmente; (b) imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento ("Imóveis"), com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades; (c) letras hipotecárias ("LH"); (d) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (e) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (f) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários.





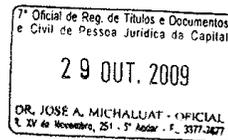
DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão do **ADMINISTRADOR**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Art. 2º retro, observando a política de investimentos definida no Art. 4º deste Regulamento.

Art. 4º - O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos das cotas de outros fundos de investimento imobiliário que vier a adquirir; (ii) auferir ganho de capital nas negociações de Ativos integrantes de seu patrimônio; (iii) auferir receitas por meio de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio, podendo, inclusive, ceder a terceiros os direitos decorrentes da locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos; e (iv) auferir rendimentos das LH's, LCI's e CRI's que vier a adquirir.

Art. 5º - Poderão constar do patrimônio do **FUNDO**:

- I - prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial;
- II - lojas;
- III - salas comerciais;
- IV - terrenos;
- V - vagas de garagem;
- VI - direitos sobre imóveis;
- VII - letras hipotecárias (LH's),
- VIII - letras de crédito imobiliário (LCI's);
- IX - certificados de recebíveis imobiliários (CRI's);
- X - cotas de fundo de investimento imobiliário;
- XI - cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, adquiridos com a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.



XII - ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários.

Art. 6º - As aquisições dos Imóveis pelo **FUNDO** deverão obedecer aos seguintes critérios:

I - Os proprietários dos imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos, acessões e benfeitorias;

II - Os imóveis devem estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados, livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais no momento da sua aquisição pelo **FUNDO**;

III - Os imóveis deverão, preferencialmente, estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial;

V - Os imóveis poderão ser adquiridos a preço fixo com pagamento à vista ou em parcelas, as quais, se for o caso, poderão ser pagas pelo **FUNDO** com os recursos provenientes das locações dos respectivos imóveis.

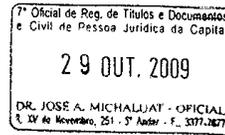
VI - O **FUNDO** poderá manter as locações existentes nos Imóveis incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do **FUNDO**, e, em caso de vacância, locá-los a terceiros, nas condições praticadas pelo mercado à época. Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação serão automaticamente assumidos pelo **FUNDO** quando da transferência da posse dos imóveis ao **FUNDO**.

Art. 7º - As aquisições dos demais Ativos-Alvo que podem compor o patrimônio do **FUNDO** deverão observar os seguintes critérios:

I – em relação às LH's e LCI's, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;

II – em relação aos CRI's, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário;

III – as cotas de fundo de investimento imobiliário deverão pertencer a fundos de investimento imobiliário devidamente constituídos, em funcionamento e devidamente sujeitas às normas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).



Art. 8º - Observados os critérios estabelecidos neste Regulamento, o **ADMINISTRADOR** poderá adquirir os Ativos-Alvo independentemente de autorização específica dos cotistas.

§1º - Os cotistas, reunidos em assembléia geral, poderão fixar parâmetros de valor ou critérios para sua fixação, a serem observados pelo **ADMINISTRADOR** na aquisição ou alienação dos Ativos-Alvo, sem prejuízo da observância dos demais critérios previstos na política de investimentos do **FUNDO** para a aquisição dos Ativos- Alvo.

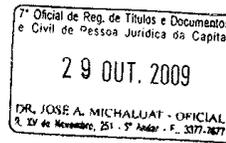
§ 2º - O **ADMINISTRADOR** deverá manter arquivados pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, os laudos de avaliação elaborados por empresa especializada de acordo com o Anexo I da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ou outros documentos hábeis a comprovar a observância do valor de aquisição dos Ativos-Alvo aos critérios estabelecidos neste Regulamento ou em Assembléia Geral de Cotistas, na forma prevista no parágrafo anterior.

Art. 9º - O **FUNDO** poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto neste Regulamento.

Art. 10- O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Art. 11- Nas operações nas quais o **FUNDO** venha a participar, seja através da cessão de direitos e/ou créditos oriundos de locação, venda ou direito de superfície de seus imóveis, ou ainda como originador dos títulos a serem securitizados, o **ADMINISTRADOR** poderá submeter à aprovação da Assembléia Geral de Cotistas a possibilidade de alterar ou cancelar a programação estabelecida para a integralização de cotas emitidas, se for o caso, sempre que entender que tal medida seja de interesse dos cotistas.

Art. 12 - Os recursos da primeira emissão de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de Ativos-Alvo, no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da autorização da Comissão de Valores Mobiliários – CVM (doravante simplesmente denominada CVM), observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com as despesas desta aquisição.



§ 1º - Se, por ocasião da aquisição de um Ativo-Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a aquisição, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, emitir novas cotas, no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, ficando o prazo estabelecido no parágrafo anterior prorrogado por idêntico período, a contar da data do registro da emissão das novas cotas na CVM.

Art. 13 - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, de acordo com as normas editadas pela CVM.

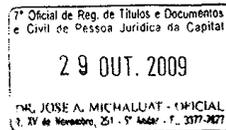
§1º - Excepcionalmente, por ocasião da primeira emissão de cotas, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada à aquisição de Ativos-Alvo, deverá ser depositada, em nome do **FUNDO**, em instituição bancária autorizada a receber depósitos, e permanecer aplicada em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, pelo prazo de 180 dias.

Art. 14 - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados:

- a) pagamento da taxa de administração do **FUNDO**;
- b) pagamentos de encargos e despesas do **FUNDO**, inclusive despesas decorrentes da aquisição, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio e,
- c) investimento em Ativos-Alvo.
- d) pagamento de distribuição de rendimentos aos cotistas.

Art. 15 - A diversificação do patrimônio do **FUNDO** será definida em Assembléia Geral de Cotistas, sendo que no término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e de eventuais resultados não distribuídos, se for o caso, na forma deste Regulamento.

Art. 16 - Os riscos envolvidos na aquisição dos Ativos-Alvo deverão ser explicitados detalhadamente no prospecto da oferta pública a ser realizada por ocasião da emissão e distribuição de cotas.:



6

Art. 17- O **ADMINISTRADOR** adotará as medidas que considerar necessárias ao atendimento das disposições previstas neste Regulamento, submetendo sempre à Assembléia de Cotistas as decisões que implicarem na captação de recursos para novos investimentos, alienação de ativos pertencentes ao patrimônio do **FUNDO** cujo valor, em conjunto ou isoladamente sejam, na data da alienação, superior a 20% do patrimônio do Fundo ou em condições diversas daquelas previamente estabelecidas em Assembléia de Cotistas, ou, ainda, em alteração da sua política de investimentos, observado sempre que necessário a competência privativa de deliberações pela Assembléia Geral previstas no Regulamento.

Art. 18 - O **FUNDO** poderá contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Art. 19 - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembléia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

DAS COTAS

Art. 20 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

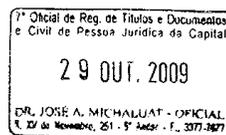
§ 1º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 2º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 3º - O titular de cotas do **FUNDO**:

I – não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

II – não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.



7

§ 4º - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário.

§ 5º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente no mercado de balcão organizado.

Art. 21 - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista do **FUNDO**.

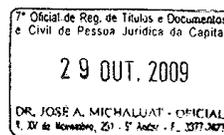
Art. 22 - O **ADMINISTRADOR** poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembléia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembléia Geral. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas, se houver, será comunicado aos cotistas no edital de convocação da Assembléia Geral.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 23 - O **ADMINISTRADOR**, com vistas à constituição do **FUNDO** emitirá, para oferta pública, o total de 5.000 (cinco mil) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), em série única.

§ 1º - As cotas da 1ª (primeira) emissão deverão ser integralizadas no ato da subscrição, em moeda corrente nacional ou mediante a integralização em bens imóveis ou direitos a ele relativos enquadrados na política de investimentos do **FUNDO**, admitida a celebração de compromisso de investimento estipulando prazos e condições para a integralização.

§ 2º - Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da 1ª (primeira) emissão, o **FUNDO** não será constituído, ficando o **ADMINISTRADOR** obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas da 1ª (primeira) emissão subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos cotistas na proporção dos valores subscritos e integralizados.



DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art.24- As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembléia Geral de Cotistas, e dependerão de prévio registro na CVM, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM nº 400/03”), respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

§ 1º - No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição ou o compromisso de investimento, que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

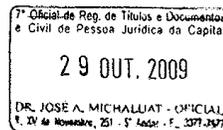
§ 2º - De acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, o prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão é de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início da distribuição.

§ 3º - Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO** estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e do Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas com a subscrição e distribuição com que tenha que arcar, devendo o subscritor declarar estar ciente (i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimentos do **FUNDO**, e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos no Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**.

§ 4º - O **FUNDO** poderá deixar de observar alguns dos dispositivos previstos no presente artigo, tal como o prazo mencionado no parágrafo 2º e a apresentação do prospecto citado no parágrafo 3º, caso venha a realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou, ainda, da dispensa automática do registro nos casos previstos na Instrução CVM nº 400/03, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários.

§ 5º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização.

§ 6º - O exercício social do **FUNDO** tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.



9

Art. 25 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando entretanto desde já ressalvado que se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o **FUNDO** passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 26 - Por proposta do **ADMINISTRADOR**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão de suas cotas, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembléia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM. A deliberação da emissão deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I - O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembléia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo 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**; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas;

II - Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não superior a 10 (dez) dias;

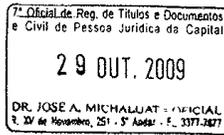
III - Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, caso os cotistas declinem do seu direito de preferência;

IV- As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;

V – De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembléia Geral de Cotistas, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis objeto do **FUNDO** ou direitos reais sobre eles, observado o previsto no objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;

VI- A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela assembléia de cotistas.

VII – O **ADMINISTRADOR** deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras,



consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

VIII - A integralização de cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo estabelecido pelo Regulamento ou compromisso de investimento, aplicando-se, no que couber, os arts. 8º a 10, arts. 89, 98, §2º, e 115, §§ 1º e 2º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

IX - É admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a deliberação da Assembléia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03.

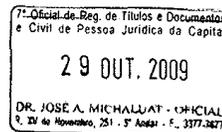
X - A integralização da cotas de nova emissão pode ser à vista ou em prazo determinado no boletim de subscrição ou compromisso de investimento. O compromisso de investimento é o documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas na medida em que o **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e no Regulamento.

XI - Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 27 - A Assembléia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social previsto neste Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Art. 28 - O **FUNDO** deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembléia de Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pelo **ADMINISTRADOR**.



Parágrafo único: Verificado ganho de capital ou prejuízo na compra e venda de cotas de fundos de investimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, estes valores serão compensados e eventual diferença será distribuída aos cotistas ao longo de cada semestre, de forma linear ou re-investido em Ativos-Alvo, a critério do Administrador, respeitada a distribuição mínima disposta no caput.

Art. 29 – Sem prejuízo no disposto no parágrafo único do artigo 28 acima, entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, acrescido de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras, deduzidos os valores: i) de prestação devida pelo **FUNDO**, relativa ao pagamento de Ativo-Alvo adquirido, se for o caso, ii) da Reserva de Contingência a seguir definida, e iii) das demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo de conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 472/08.

Art.30- Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver, será constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes destas aplicações capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

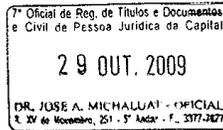
§ 1º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Art. 31 - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 32 - Compete privativamente à Assembléia Geral deliberar sobre:

- I - Demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
- II - Alteração do Regulamento;
- III - Destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e escolha de seu substituto;



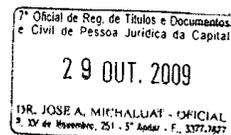
- IV - Emissão de novas cotas;
- V - Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI - Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII - A alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII - Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- IX- Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos adquiridos pelo **FUNDO**, em condições diversas das estabelecidas neste Regulamento ou em Assembléia Geral de Cotistas;
- X - Eleição e destituição de representante dos cotistas;
- XI - Aumento das despesas e encargos previstos neste Regulamento;
- XII – Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XIII - Determinar ao **ADMINISTRADOR** a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do **FUNDO**.
- XIV – Propor e deliberar alterações na diversificação do patrimônio do **FUNDO**;
- XV - Deliberar sobre o objeto e política de investimentos do **FUNDO** em condições diversas das previamente definidas;
- XVI – Deliberar sobre todos os demais assuntos expressamente previstos nesse Regulamento.

Art. 33 - Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembléia Geral.

§ 1º - A Assembléia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do fundo ou dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembléia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembléia geral assim convocada deliberar em contrário.

§ 3º - A convocação da Assembléia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:



- I. A convocação de Assembléia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembléia.
- II. A convocação da Assembléia Geral deverá ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.
- III. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembléia Geral.
- IV. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembléia.
- V. O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembléia, e mantê-los lá até a sua realização.
- VI. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 34. A Assembléia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

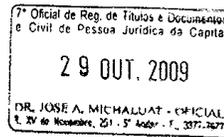
Art. 35. A Assembléia Geral que deliberar sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO**, deverá realizar-se em até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

§ 1º - A Assembléia Geral referida no *caput* somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 2º - A Assembléia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

Art. 36 - Todas as decisões em Assembléia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quorum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem metade mais um dos presentes na Assembléia Geral.

§ 1º - Dependem da aprovação de cotistas que representem 2/3 (dois terços) das cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do **FUNDO** (quorum qualificado) as deliberações relativas às modificações específicas do objeto do **FUNDO** e da sua política de investimentos, bem como a



destituição e substituição do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º - Dependem da aprovação dos cotistas que representem a metade, mais uma, das cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do **FUNDO** (maioria absoluta), as deliberações relativas às seguintes matérias:

- I – alteração deste Regulamento;
- II – fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**;
- III – apreciação de laudos de avaliação de bens e direitos utilizados para integralização de cotas, na forma prevista neste Regulamento;
- IV- deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembléia geral de cotistas.

Art. 37 - Somente poderão votar na Assembléia Geral os cotistas inscritos no livro Registro de Cotistas na data da convocação da assembléia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

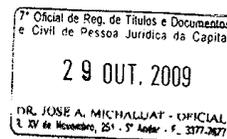
Art. 38 – As deliberações da Assembléia poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, bem como o prazo para a resposta.

Parágrafo único: Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

Art. 39- O pedido de procuração, encaminhado pelo **ADMINISTRADOR** mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II- facultar ao cotista o exercício de voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e,
- III - ser dirigido a todos os cotistas.

Art. 40 - Não podem votar nas Assembléias Gerais do **FUNDO**:



- I – seu **ADMINISTRADOR** ou seu gestor;
- II – os sócios diretos, diretores e funcionários do administrador ou do gestor;
- III – empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao gestor, seus sócios diretos, diretores e funcionários; e
- IV – os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios diretos, diretores e funcionários.

Parágrafo único. Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

- I - os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV; 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.

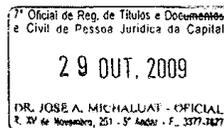
DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 41 - O **FUNDO** poderá ter um ou mais representantes dos cotistas nomeados pela Assembléia Geral, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:

- I - ser cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do cotista;
- II - não exercer cargo ou função no administrador ou no controlador do administrador, em sociedades por ele diretamente 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 dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

Parágrafo Único – A Assembléia que deliberar a nomeação do representante de cotistas, deverá fixar-lhe o mandato, podendo prever inclusive, hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nova nomeação.

Art. 42 – Compete ao representante dos cotistas:



- I - Solicitar qualquer informação ao **ADMINISTRADOR**, a qualquer tempo, sobre qualquer negócio do interesse do **FUNDO**, realizado ou a realizar;
- II - Emitir parecer sobre os negócios realizados pelo **FUNDO** para ser apreciado pela próxima Assembléia Geral de Cotistas;
- III - Fiscalizar o cumprimento do programa financeiro e de investimentos do **FUNDO**;
- IV - Fiscalizar a observância da política de investimentos explicitada no Regulamento do **FUNDO**.
- V - Representar os cotistas junto ao **ADMINISTRADOR**, quando autorizado em Assembléia Geral, nos negócios que vierem a ser realizados pelo **FUNDO**.

Parágrafo Único - Poderá o **ADMINISTRADOR** solicitar a participação do representante dos cotistas em qualquer negociação do **FUNDO** que venha a realizar relativa a imóveis ou a direitos reais sobre eles, de modo a prestar sua contribuição na negociação.

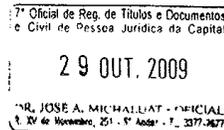
DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 43 - A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pelo próprio administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**.

Art. 44 - O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- 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**.

§ 1º - Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, o **ADMINISTRADOR** poderá, em nome do **FUNDO**, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados neste artigo, mediante deliberação da assembléia



geral ou desde que previsto no Regulamento.

§ 2º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

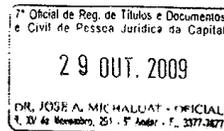
§ 3º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, ficando desde logo autorizado o **ADMINISTRADOR** a contratar com terceiros o serviço de custódia caso seja ultrapassado o limite acima referido..

§ 4º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V serão considerados despesas do **FUNDO**; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI devem ser arcados pelo **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**.

Art. 45 - Compete ao **ADMINISTRADOR**, observado o disposto neste Regulamento:

- I – realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**;
- II – exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- III – abrir e movimentar contas bancárias;
- IV – adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**;
- V – transigir;
- VI – representar o **FUNDO** em juízo e fora dele; e
- VII – solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**.

Art.46 - Para o exercício de suas atribuições o **ADMINISTRADOR** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos, que podem ser prestados pelo próprio administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados:



- I. distribuição de cotas;
- II. consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Ativos-alvos para integrarem a carteira do fundo; e
- III. empresa especializada para administração predial e de condomínio, que coordenará serviços de gerenciamento predial, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e garagens, bem como para o gerenciamento das locações ou arrendamento dos Imóveis, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos Imóveis.

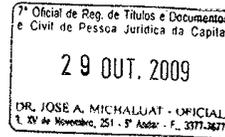
Art. 47 - O **ADMINISTRADOR** não poderá, sem prévia anuência dos cotistas, deliberada em Assembléia Geral, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, o contrato a ser celebrado com a empresa responsável pela administração das locações dos imóveis adquiridos pelo **FUNDO**;
- II. vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** em condições diversas daquelas previamente aprovadas neste Regulamento ou em Assembléia Geral de Cotistas; e,
- III. adquirir Ativos-Alvo para o patrimônio do **FUNDO** em condições diversas daquelas previamente aprovadas neste Regulamento ou em Assembléia Geral de Cotistas.

DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Art. 48 - Constituem obrigações do **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**:

- I - seleccionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais imóveis:
 - a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;



- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser;
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer 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 de atas das Assembléias Gerais;
- c) a documentação relativa aos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO** e às operações do **FUNDO**;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**;
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento.

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 adquiridos com recursos do **FUNDO**;

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

IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento;

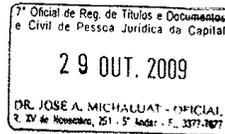
X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da assembléia geral; e

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.

DAS VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR

Art. 49 - É vedado ao **ADMINISTRADOR**, no exercício de suas atividades como gestor do

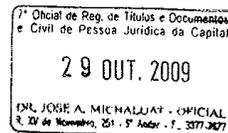


FUNDO e utilizando recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I- receber depósito em sua conta corrente;
- II - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III - contrair ou efetuar empréstimo;
- IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V- aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI - aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII - vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII - prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX - constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- X- realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM no 472/08;
- XI- realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XII- realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- XIII- praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo **ADMINISTRADOR**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - 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.



DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Art. 50 - O **ADMINISTRADOR** receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,150% (cento e cinquenta milésimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integrem o patrimônio do **FUNDO** vigente no último dia útil do mês anterior, observado o valor mínimo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, que deverá ser pago diretamente ao Administrador, acrescido ainda do valor aproximado de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), correspondente ao valor dos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, que deve estar incluído na remuneração do administrador mas será pago a terceiros, nos termos dos artigos 21 e 61, §2º deste Regulamento.

Parágrafo 1º - A taxa de administração será calculada e paga ao **ADMINISTRADOR** mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Parágrafo 2º- O valor integrante da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas do **FUNDO** poderá variar em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o **FUNDO** tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da taxa de administração será majorado em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

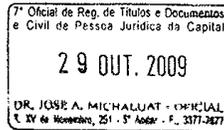
Art. 51 - O **ADMINISTRADOR** será substituído nas hipóteses de sua renúncia ou destituição por deliberação da Assembléia Geral.

§ 1º - Na hipótese de renúncia, o **ADMINISTRADOR** fica obrigado a:

I - convocar imediatamente Assembléia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia;
e

II - permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da assembléia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e

Three handwritten signatures in black ink are visible. To the right of the signatures is a circular stamp with the text "JURÍDICO" at the top and "INVEST" at the bottom.



direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembléia geral, caso o **ADMINISTRADOR** não convoque a assembléia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Capítulo V, convocar a assembléia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

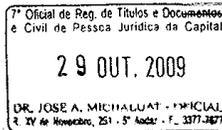
§ 5º - Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembléia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à assembléia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a assembléia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas nos incisos do *caput*, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembléia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de um fundo imobiliário não constitui transferência de propriedade.

Art. 52. Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos



integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Art. 53 -O **ADMINISTRADOR**, consoante o disposto na Instrução CVM nº 472/08, poderá contratar um Consultor de Investimentos para que este preste os seguintes serviços:

- (i) análise e recomendação de investimentos e desinvestimentos para o **FUNDO**,
- (ii) gestão dos ativos do **FUNDO**,
- (iii) operacionalização dos investimentos do **FUNDO** e
- (iv) elaboração de relatórios dos investimentos realizados pelo **FUNDO**.

Parágrafo Único – A remuneração do Consultor de Investimentos será definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e debitada do **FUNDO** a título de encargo.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 54 - O **ADMINISTRADOR** deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o **FUNDO**:

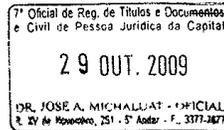
I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

- a) valor do patrimônio do **FUNDO**, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e
- b) valor dos investimentos do **FUNDO**, incluindo 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 e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de **FUNDO** constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, 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 de cotistas ou desses contra a administração do **FUNDO**, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV- até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:



- a) o balancete semestral;
 - b) o relatório do administrador, observado o disposto no § 2º; e
- V – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
- a) as demonstrações financeiras
 - b) o relatório do administrador, observado o disposto no § 2º; e
 - c) o parecer do auditor independente.
- VI - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembléia geral ordinária.

§ 1º - O **ADMINISTRADOR** deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do **FUNDO**, em sua versão vigente e atualizada.

§ 2º - Os relatórios previstos na alínea “b” do inciso IV e alínea “b” do inciso V devem conter, no mínimo:

I – descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

II – programa de investimentos para o semestre seguinte;

III – informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do **FUNDO**, relativas ao semestre findo;

b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e

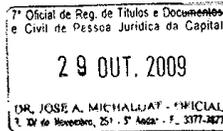
c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;

IV – relação das obrigações contraídas no período;

V – rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;

VI – o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

VII – 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.

§ 3º - A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página do **ADMINISTRADOR** na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

§ 4º - O **ADMINISTRADOR** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste artigo à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Art. 55. O **ADMINISTRADOR** deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o **FUNDO**:

I – edital de convocação e outros documentos relativos a Assembléias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembléia Geral Extraordinária;

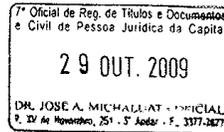
III – prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400/03; e

IV – fatos relevantes.

§ 1º - A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo vedado ao **ADMINISTRADOR** valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**.

§ 2º - A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página do **ADMINISTRADOR** na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

§ 3º - O **ADMINISTRADOR** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste artigo ao mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de



Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Art. 56 - O **ADMINISTRADOR** deverá enviar a cada cotista:

I – no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela assembléia geral;

II – semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito das cotas, 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; e

III – 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.

Art. 57 - Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de assembléias gerais e procedimentos de consulta formal.

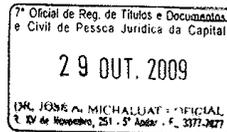
§ 1º - O envio de informações por meio eletrônico prevista no *caput* depende de anuência do cotista do **FUNDO**, cabendo ao **ADMINISTRADOR** a responsabilidade da guarda de referida autorização.

§ 2º - O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e a CVM.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 58 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 59 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas semestralmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.



§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do **ADMINISTRADOR**.

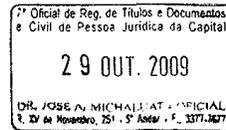
§ 2º - Para efeito contábil será considerado como valor patrimonial das cotas, o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

Art. 60 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 61 - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo **ADMINISTRADOR**:

- 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 nº 472/08;
- IV. gastos da distribuição primária de cotas, inclusive remuneração ao Coordenador Líder das Ofertas Públicas de Cotas que o **FUNDO** venha a promover, 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 ou ativos 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 de investimentos e administração dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive taxa de performance ao Consultor de Investimentos;



28

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 do administrador 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 472/08 e deste Regulamento;

XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, desde que expressamente previstas no Regulamento ou autorizadas pela assembléia-geral; e

XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso.

§ 1º - Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08 como encargos do **FUNDO** devem correr por conta do **ADMINISTRADOR**.

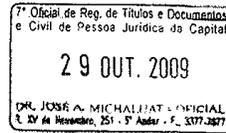
§ 2º - O **ADMINISTRADOR** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

§ 3º - Caso o somatório das parcelas a que se refere o § 2º exceda o montante total da taxa de administração fixada em Regulamento, correrá às expensas do **ADMINISTRADOR** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDACÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 62 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Art. 63 - Na hipótese 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**.



Parágrafo único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 64 - Após a partilha do ativo, o **ADMINISTRADOR** 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 pelo **ADMINISTRADOR** 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** acompanhada do parecer do auditor independente; e

III – o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

Art. 65 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

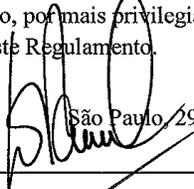
Art. 66 - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

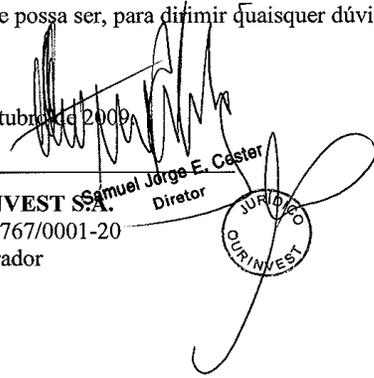
DO FORO

Art. 67 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.


Rodrigo Ferrari
Adm. Fundos

São Paulo, 29 de outubro de 2009.


David Assis
Diretor


Samuel Jorge E. Caster
Diretor

FUNDO OURINVEST S.A.
CNPJ/MF 78.632.767/0001-20
Administrador



6RTD-RJ 23.08.2012
PROT. 1 262999

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Passagem Jurídica da Capital
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL

6ºRTD-RJ - 1262999
Emol.170.46/Distrib.13.41/Lei.111/06.9.19
Mutua/ACOTERJ.10.25/FETJ.38.77
Lei.4.864/05.9.19 / Tot.Emol.: 249.27
PARAM.Vis.2 / Nome(s) 1 / Págs.32
Proc. Estr. N.º / Averb. N.º / Orig.

20 AGO. 2012

MICROFILMAGEM

1825838



BC FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS - FII
CNPJ/MF N.º 11.026.627/0001-38

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 16 DE AGOSTO DE 2012

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL: Aos 16 de agosto de 2012, às 14h30m, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, n.º 1.374, 16º andar.

2. CONVOCAÇÃO: Realizada nos termos do Art. 33 do Regulamento do BC Fundo de Fundos de Investimentos Imobiliários – FII (respectivamente “Regulamento” e “Fundo”) e dos Arts. 19 e 41, da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), publicada ainda no *website* da Administradora do Fundo (www.brazilianmortgages.com.br).

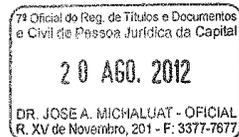
3. PRESENCAS: Presentes os cotistas que representam 3,66122% do total das cotas do Fundo. Presentes ainda os representantes legais da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária (“Administradora”) e da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

4. MESA: Presidente: Renato Simon; Secretário: Ricardo Sales Araujo Orihuela.

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre (i) a renúncia da Administradora e a eleição da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 59.281.253/0001-23 (“Nova Administradora”) para substituí-la, nos termos do artigo 66, inciso II, da Instrução CVM 409 de 18 de agosto de 2004 (“Instrução CVM 409”), e do artigo 37, § 1º, da Instrução CVM 472; caso aprovada a eleição da Nova Administradora; (ii) alteração da denominação do Fundo para “Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de Fundos”; (iii) a alteração do endereço do Fundo para a sede da Nova Administradora; (iv) demais alterações no regulamento do Fundo (“Regulamento”) que se façam necessárias em virtude da substituição da Administradora; (v) consolidação do Regulamento; e (vi) a definição das obrigações e responsabilidades da Administradora e da Nova Administradora na transição das atividades de administração do Fundo.

6. ESCLARECIMENTOS E DELIBERAÇÕES: Inicialmente a Administradora e Nova Administradora esclareceram que, conforme noticiado nos Fatos Relevantes de 28/12/2011, 01/02/2012 e 20/07/2012 por elas divulgados, o Banco BTG Pactual S.A. (“Banco BTG”),

6RTD-RJ 23.08.2012
PROT. 1262999



indiretamente, e o Banco Panamericano S.A. ("PAN") adquiriram todo o grupo econômico ao qual pertence à Administradora ("Operação Societária").

No contexto da referida Operação Societária, a Administradora passou a integrar o grupo econômico do PAN, porém uma de suas atividades, a de administração de fundos de investimento imobiliários ("FII") deverá ser transferida à Nova Administradora, instituição que pertence ao grupo econômico do Banco BTG e atua com foco na administração de fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliário, com grande destaque no mercado financeiro, conforme apresentação disponibilizada em conjunto com a convocação.

Ressaltou-se, também, que referida transferência não resultará em qualquer despesa adicional ao Fundo, ou qualquer outro impacto negativo, uma vez que todos os profissionais da Administradora que conduziam a atividade de administração dos FII passaram a integrar o corpo de profissionais da Nova Administradora e continuarão dedicados à administração do Fundo, mantendo-se, portanto, a mesma seriedade e qualidade na forma como o Fundo é atualmente administrado.

Após os esclarecimentos, foram tomadas as seguintes deliberações dos Cotistas do Fundo presentes:

(i) por unanimidade, aprovar a renúncia da Administradora e a eleição da Nova Administradora para substituí-la, nos termos do artigo 66, inciso II, da Instrução CVM 409, e do artigo 37, § 1º, da Instrução CVM 472;

(ii) por maioria aprovar a alteração da denominação do Fundo para "**Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de Fundos**";

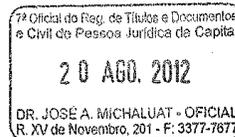
(iii) por unanimidade aprovar a alteração do endereço do Fundo para a sede da Nova Administradora, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte;

(iv) por unanimidade, aprovar a alteração do Art. 1º do Regulamento do Fundo, a fim de qualificar a Nova Administradora do Fundo;

(v) por unanimidade, aprovar a consolidação do Regulamento do Fundo, constante do **ANEXO I** da presente ata, de forma a refletir as deliberações desta Assembleia Geral de Cotistas. O Regulamento anexo entrará em vigor após o registro da ata desta Assembleia Geral de Cotistas em Cartório de Títulos e envio da ata à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos (CVMWeb); e

(vi) por unanimidade, aprovar que a Nova Administradora assumirá efetivamente as atividades de administração do Fundo, sem ocasionar para o Fundo qualquer custo ou aumento de custo em

6RTD-RJ 23.08.2012
PROT. 1262999



decorrência da transferência da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a partir da data do protocolo de correspondência endereçada à CVM informando sobre a aprovação da transferência da administração do Fundo, acompanhada do regulamento do Fundo e da Ata desta Assembleia, ambos devidamente registrados em Cartório de Títulos e Documentos (“Protocolo de Correspondência CVM”) e disponibilizados no site da CVM via sistema CVMWeb, para fins de cumprimento da previsão contida no Art. 37, II, e §§ 7º e 8º, da Instrução CVM 472, e do Art. 11, da Lei 8.668/93, sendo certo que a responsabilidade da Administradora pela propriedade fiduciária dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo permanecerá até a averbação da ata desta Assembleia Geral de Cotistas na matrícula dos imóveis de propriedade do Fundo.

7. DECLARAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DA NOVA ADMINISTRADORA.

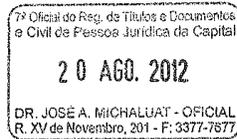
(i) A Administradora e a Nova Administradora comprometem-se a informar mediante divulgação em suas respectivas páginas na rede mundial de computadores (www.brazilianmortgages.com.br e www.btgpactual.com) os cotistas do Fundo sobre a data do Protocolo da Correspondência CVM;

(ii) A Nova Administradora assumirá efetivamente as atividades de administração do Fundo, na data do Protocolo da Correspondência CVM, sem ocasionar para o Fundo qualquer custo ou aumento de custo em decorrência da transferência da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, sendo certo que a responsabilidade da Administradora pela propriedade fiduciária dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo permanecerá até a averbação da ata desta Assembleia Geral de Cotistas nas matrículas dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(iii) A Administradora declara que todas as demonstrações financeiras e demais demonstrações contábeis realizadas até esta data foram devidamente concluídas com parecer favorável da auditoria, bem como todos os relatórios auditados foram disponibilizados no site da CVM (www.cvm.org.br) e no site da Administradora (www.brazilianmortgages.com.br); e

(iv) Não obstante tenha sido alterado o endereço do Fundo, a Nova Administradora continuará a realizar todas as próximas assembleias do Fundo na Capital do Estado de São Paulo.

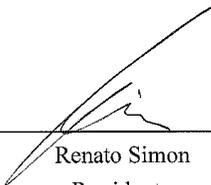
6RTD-RJ 23.08.2012
PROT. 1262999



8. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi suspensa a assembleia pelo tempo necessário à lavratura da presente Ata que, lida e aprovada, foi por todos assinada, que autorizaram seu registro com omissão das assinaturas. São Paulo, 16 de agosto de 2012.

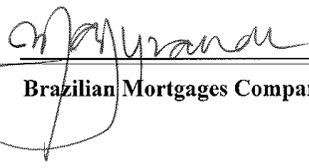
A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

Mesa:


Renato Simon
Presidente

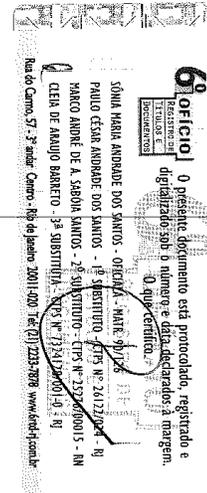

Ricardo Sales Araújo Orihuela
Secretário

Administradora Renunciante


Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária

Administradora Eleita


BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM



Emol. R\$ 139,28
Estado R\$ 39,54
Ipesp R\$ 29,34
R. Civil R\$ 7,41
T. Justiça R\$ 7,41

Total R\$ 222,98

Selos e taxas
Recolhidos
p/verba

7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 53.452.256/0001-04
Rua XV de Novembro, 201 - Centro - CEP. 01013-001 - São Paulo/SP
Protocolado e prenotado sob o n. **1.825.838** em
20/08/2012 e registrado, hoje, em microfilme
sob o n. **1.825.838**, em títulos e documentos.
Averbado à margem do registro n. **1718584**
São Paulo, 20 de agosto de 2012

Rogério Tobias - Alfio Carlo Jr. - Oficial Interventor
Walter Marreiro - Escrevente



6RTD-RJ 23.08.2012
PROT. 1 262999

7º Oficial do Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSÉ A. RICALUAT - OFICIAL

20 AGO. 2012

MICROFILMAGEM
1825838

**ANEXO I - REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS
(CNPJ/MF N.º 11.026.627/0001-38)**

DO FUNDO

Art. 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS**, designado neste Regulamento como **FUNDO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, conforme definidos na regulamentação vigente, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, a seguir referido como “Regulamento”, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

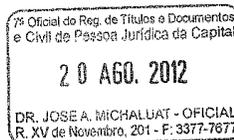
§1º - O **FUNDO** é administrado pela **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominada **ADMINISTRADORA**). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA** (www.btgpactual.com).

§2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.btgpactual.com.

DO OBJETO

Art. 2º - O objetivo do **FUNDO** é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Ativos-Alvo”), ou de direitos a eles relativos: (a) cotas de outros fundos de investimentos imobiliário - preferencialmente; (b) imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento (“Imóveis”), com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades; (c) letras hipotecárias (“LH”); (d) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (e) certificados de recebíveis

6RTD-RJ 23.08.2012
PROT. 1262999



imobiliários (“CRI”); (f) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

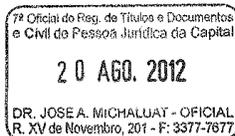
Art. 3º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar aos cotistas uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Art. 2º retro, observando a política de investimentos definida no Art. 4º deste Regulamento.

Art. 4º - O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos das cotas de outros fundos de investimento imobiliário que vier a adquirir; (ii) auferir ganho de capital nas negociações de quotas de seu patrimônio; (iii) auferir receitas por meio de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio, podendo, inclusive, ceder a terceiros os direitos decorrentes da locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos; e (iv) auferir rendimentos das LH’s, LCI’s e CRI’s que vier a adquirir.

Art. 5º - Poderão constar do patrimônio do **FUNDO**:

- I. Prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial.
- II. Lojas.
- III. Salas comerciais.
- IV. Terrenos.
- V. Vagas de garagem.
- VI. Direitos sobre imóveis.
- VII. Letras hipotecárias (LH’s).
- VIII. Letras de crédito imobiliário (LCI’s).
- IX. Certificados de recebíveis imobiliários (CRI’s).
- X. Cotas de fundo de investimento imobiliário.
- XI. Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, adquiridos com a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.
- XII. Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários.

6RTD-RJ 23.08.2012
PROT. 1 262999



Art. 6º - As aquisições dos Imóveis pelo **FUNDO** deverão obedecer aos seguintes critérios:

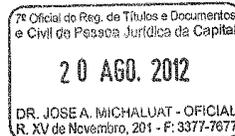
- I. Os proprietários dos imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos, acessões e benfeitorias.
- II. Os imóveis devem estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados, livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais no momento da sua aquisição pelo **FUNDO**.
- III. Os imóveis deverão, preferencialmente, estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial.
- IV. Os imóveis poderão ser adquiridos a preço fixo com pagamento à vista ou em parcelas, as quais, se for o caso, poderão ser honradas pelo **FUNDO** com os recursos provenientes das locações dos respectivos imóveis.
- V. O **FUNDO** poderá manter as locações existentes nos Imóveis- incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do **FUNDO**, e, em caso de vacância, locá-los a terceiros, nas condições praticadas pelo mercado à época. Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação serão automaticamente assumidos pelo **FUNDO** quando da transferência da posse dos imóveis ao **FUNDO**.

Art. 7º - As aquisições dos demais Ativos-Alvo que podem compor o patrimônio do **FUNDO** deverão observar os seguintes critérios:

- I. Em relação às LH's e LCI's, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil.
- II. Em relação aos CRI's, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário.
- III. As cotas de fundo de investimento imobiliário deverão pertencer a fundos de investimento imobiliário devidamente constituídos, em funcionamento e devidamente sujeitas às normas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

§ 1º - O **FUNDO** deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la; e a **ADMINISTRADORA** deverá respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento ali estabelecidas.

6RTD-RJ 23.08.2012
PROT. 1 262999



§ 2º - Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos ativos financeiros de (i) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividade permitidas aos fundos de investimento imobiliário (FII) ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário e (iii) certificados de recebíveis e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário negociação tenha sido registrada na CVM.

Art. 8º - Observados os critérios estabelecidos neste Regulamento, a **ADMINISTRADORA**, poderá adquirir os Ativos-Alvo independentemente de autorização específica dos cotistas.

§1º - Os cotistas, reunidos em assembleia geral, poderão fixar parâmetros de valor ou critérios para sua fixação, a serem observados pela **ADMINISTRADORA** na aquisição ou alienação dos Ativos-Alvo, sem prejuízo da observância dos demais critérios previstos na política de investimentos do **FUNDO** para a aquisição dos Ativos- Alvo.

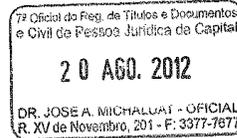
§2º - A **ADMINISTRADORA** deverá manter arquivados pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, os laudos de avaliação elaborados por empresa especializada de acordo com o Anexo I da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, ou outros documentos hábeis a comprovar a observância do valor de aquisição dos Ativos-Alvo aos critérios estabelecidos neste Regulamento ou em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no parágrafo anterior.

§3º - A aquisição, a alienação e o laudo de avaliação dos Ativos-Alvo em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento ou em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser previamente aprovadas pela assembleia de cotistas.

Art. 9º - O **FUNDO** poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto neste Regulamento.

Art. 10 - O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

6RTD-RJ 23.08.2012
PROT. 1262999



Art. 11 - Nas operações nas quais o **FUNDO** venha a participar, seja através da cessão de direitos e/ou créditos oriundos de locação, venda ou direito de superfície de seus imóveis, ou ainda como originador dos títulos a serem securitizados, a **ADMINISTRADORA** poderá submeter à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas a possibilidade de alterar ou cancelar a programação estabelecida para a integralização de cotas emitidas, se for o caso, sempre que entender que tal medida seja de interesse dos cotistas.

Art. 12 - Os recursos da primeira emissão de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de Ativos-Alvo, no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da autorização da Comissão de Valores Mobiliários – CVM (doravante simplesmente denominada CVM), observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com as despesas desta aquisição.

Parágrafo Único - Se, por ocasião da aquisição de um Ativo-Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a aquisição, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, emitir novas cotas, no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, ficando o prazo estabelecido no parágrafo anterior prorrogado por idêntico período, a contar da data do registro da emissão das novas cotas na CVM.

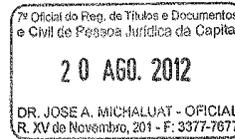
Art. 13 - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, de acordo com as normas editadas pela CVM.

Parágrafo Único - Excepcionalmente, por ocasião da primeira emissão de cotas, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada à aquisição de Ativos-Alvo, deverá ser depositada, em nome do **FUNDO**, em instituição bancária autorizada a receber depósitos, e permanecer aplicada em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, pelo prazo de 6 (seis) meses.

Art. 14 - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados:

- a) pagamento da taxa de administração do **FUNDO**;
- b) pagamentos de encargos e despesas do **FUNDO**, inclusive despesas decorrentes da aquisição, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- c) investimento em Ativos-Alvo; e
- d) pagamento de distribuição de rendimentos aos cotistas.

6RTD-RJ 23.08.2012
PROT. 1 262999



Art. 15 - A diversificação do patrimônio do **FUNDO** será definida em Assembleia Geral de Cotistas, sendo que no término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e de eventuais resultados não distribuídos, se for o caso, na forma deste Regulamento.

Art. 16 - Os riscos envolvidos na aquisição dos Ativos-Alvo deverão ser explicitados detalhadamente no prospecto da oferta pública a ser realizada por ocasião da emissão e distribuição de cotas e deverão levar em conta, dentre outros, os seguintes aspectos:

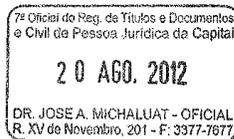
- a) riscos relacionados a fatores macroeconômicos – políticas governamentais, efeito da globalização e demais riscos relativos à atividade econômica;
- b) risco relacionado à liquidez dos Ativos-Alvo;
- c) riscos relativos à rentabilidade do investimento, considerado o potencial de geração de ganhos dos Ativos- Alvo a serem incorporados ao patrimônio do **FUNDO**;
- d) risco relativo à desvalorização dos imóveis;
- e) risco quanto ao objeto do **FUNDO**;
- f) riscos relativos às receitas mais relevantes geradas pelos Ativos-Alvo;
- ~~g) riscos relativos à aquisição dos Ativos-Alvo decorrentes do processo de transferência da propriedade.~~

Art. 17 - A **ADMINISTRADORA** adotará as medidas que considerar necessárias ao atendimento das disposições previstas neste Regulamento, submetendo sempre à Assembleia de Cotistas as decisões que implicarem na captação de recursos para novos investimentos, alienação de ativos pertencentes ao patrimônio do **FUNDO** i) cujo valor, em conjunto ou isoladamente sejam, na data da alienação, superior a 20% do patrimônio do Fundo ou ii) em condições diversas daquelas previamente estabelecidas em Assembleia de Cotistas, ou, ainda, em alteração da sua política de investimentos, observado sempre que necessário a competência privativa de deliberações pela Assembleia Geral previstas no Regulamento.

Art. 18 - O **FUNDO** poderá contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Art. 19 - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

6RTD-RJ 23.08.2012
PROTDC.1262999



DAS COTAS

Art. 20 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 2º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 3º - O titular de cotas do **FUNDO**:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

§ 4º - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário.

§ 5º - Depois de as quotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das quotas poderão negociá-las secundariamente no mercado de balcão organizado.

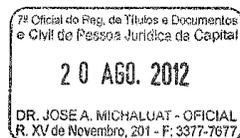
Art. 21 - O **FUNDO** manterá contrato com o Banco Itaú S.A., instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista do **FUNDO**.

Art. 22 - A **ADMINISTRADORA** poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas, se houver, será comunicado aos cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 23 - O **FUNDO** emitiu, para oferta pública, o total de 5.000 (cinco mil) cotas, no valor de R\$100,00 (cem reais) cada, no montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), em série única.

6RTD-RJ 23.08.2012
PROT. 1 262999



Parágrafo Único - As cotas da primeira emissão foram integralizadas no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 24 - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas, e dependerão de prévio registro na CVM, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM nº 400/03"), respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

§ 1º - No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição ou o compromisso de investimento, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

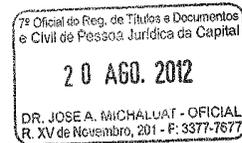
§ 2º - De acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, o prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão é de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início da distribuição.

§ 3º - Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO** estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e do Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas com a subscrição e distribuição com que tenha que arcar, devendo o subscritor declarar estar ciente (i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimentos do **FUNDO**, e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos no Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**.

§ 4º - O **FUNDO** poderá deixar de observar alguns dos dispositivos previstos no presente artigo, tal como o prazo mencionado no parágrafo 2º e a apresentação do prospecto citado no parágrafo 3º, caso venha a realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou, ainda, da dispensa automática do registro nos casos previstos na Instrução CVM nº 400/03, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários.

§ 5º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização.

6RTD-RJ 23.08.2012
PROT. 1 262999



§6º - O exercício social do **FUNDO** tem duração de 12 meses com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 25- Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do **FUNDO** por um único cotista, observado o disposto no Parágrafo Único que segue.

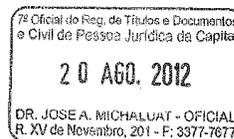
Parágrafo Único - O percentual máximo do total das cotas emitidas pelo **FUNDO** que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO** poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento), sob pena de o **FUNDO** passar a sofrer tributação aplicável às pessoas jurídicas.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 26 - Por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão de suas cotas, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM. A deliberação da emissão deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo 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**; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas.
- II. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não superior a 10 (dez) dias.
- III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, caso os cotistas declinem do seu direito de preferência.
- IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.
- V. De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis objeto do **FUNDO** ou direitos reais sobre eles, observado o previsto no objeto e a política de investimentos do **FUNDO**.

6RTD-RJ 23.08.2012
PROT. 1 262999



VI. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela assembleia de cotistas.

VII. A **ADMINISTRADORA** deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

VIII. A integralização de cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo estabelecido pelo Regulamento ou compromisso de investimento, aplicando-se, no que couber, os arts. 8º a 10, arts. 89, 98, §2º, e 115, §§ 1º e 2º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

IX. É admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03.

X. A integralização da cotas de nova emissão pode ser à vista ou em prazo determinado no boletim de subscrição ou compromisso de investimento. O compromisso de investimento é o documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas na medida em que a **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e no Regulamento.

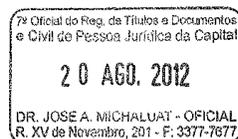
XI. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 27 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social previsto neste Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Art. 28 - O **FUNDO** deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente

6RTD-RJ 23.08.2012
PROT. 1 262999



ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia de Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo Único - Verificado ganho de capital ou prejuízo na compra e venda de cotas de fundos de investimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, estes valores serão compensados e eventual diferença será distribuída aos cotistas ao longo de cada semestre, de forma linear ou reinvestido em Ativos-Alvo, a critério da **ADMINISTRADORA**, respeitada a distribuição mínima disposta no caput.

Art. 29 – Sem prejuízo do disposto no parágrafo único do art. 28 acima, entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, acrescido de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras, deduzidos os valores: i) de prestação devida pelo **FUNDO**, relativa ao pagamento de Ativo-Alvo adquirido, se for o caso, ii) da Reserva de Contingência a seguir definida, e iii) das demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo de conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 472/08.

Art.30- Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver, será constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes destas aplicações capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ 1º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

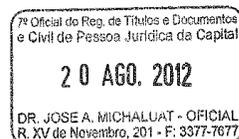
Art. 31 - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 32 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**.

6RTD-RJ 23.08.2012
PROT. 1 262999



- II. Alteração do Regulamento.
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto.
- IV. Emissão de novas cotas.
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**.
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento.
- VII. A alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação.
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**.
- IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos adquiridos pelo **FUNDO**, em condições diversas das estabelecidas neste Regulamento ou em Assembleia Geral de Cotistas.
- X. Eleição e destituição de representante dos cotistas.
- XI. Aumento das despesas e encargos previstos neste Regulamento.
- XII. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**.
- XIII. Determinar à **ADMINISTRADORA** a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do **FUNDO**.
- XIV. Propor e deliberar alterações na diversificação do patrimônio do **FUNDO**.
- XV. Deliberar sobre o objeto e política de investimentos do **FUNDO** em condições diversas das previamente definidas.
- XVI. Deliberar sobre todos os demais assuntos expressamente previstos neste Regulamento.

Art. 33 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

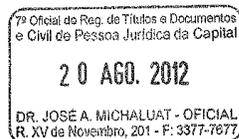
§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do **FUNDO** ou dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

§ 3º - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas

6RTD-RJ 23.08.2012
PROT. 1 262999



as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

II. A convocação da Assembleia Geral deverá ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

III. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral.

IV. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia.

V. A ADMINISTRADORA do FUNDOS deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia, e mantê-los lá até a sua realização.

VI. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 34. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Art. 35. A Assembleia Geral que deliberar sobre as demonstrações contábeis do FUNDOS, deverá realizar-se em até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

§ 1º - A Assembleia Geral referida no *caput* somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

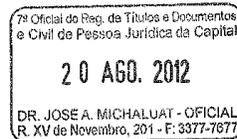
§ 2º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

Art. 36 - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quorum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem metade mais um dos presentes na Assembleia Geral.

§ 1º - Dependem da aprovação de cotistas que representem 2/3 (dois terços) das cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do FUNDOS (quorum qualificado) as deliberações relativas às modificações específicas do objeto do FUNDOS e da sua política de investimentos.

§ 2º - Dependem da aprovação dos cotistas que representem a metade, mais uma, das cotas

6RTD-RJ 23.08.2012
PROT. 1 262999



subscritas e integralizadas no patrimônio do **FUNDO** (maioria absoluta), as deliberações relativas às seguintes matérias:

- I. Alteração deste Regulamento.
- II. Fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**.
- III. Apreciação de laudos de avaliação de bens e direitos utilizados para integralização de cotas, na forma prevista neste Regulamento.
- IV. Deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.

Art. 37 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no livro Registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 38 - As deliberações da Assembleia poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, bem como o prazo para a resposta.

Parágrafo único: Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

Art. 39- O pedido de procuração, encaminhado pela **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 ao cotista o exercício de voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração.
- III. Ser dirigido a todos os cotistas.

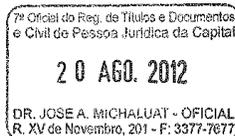
Art. 40 - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- I. Sua **ADMINISTRADORA** ou seu gestor.
- II. Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do gestor.
- III. Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários.
- IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo único. Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

- I. Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV.

6RTD-RJ 23.08.2012
PROT. 1262999



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.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 41 - O **FUNDO** poderá ter um ou mais representantes dos cotistas nomeados pela Assembleia Geral, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do cotista.
- II. Não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza.
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

Parágrafo Único – A Assembleia que deliberar a nomeação do representante de cotistas, deverá fixar-lhe o mandato, podendo prever inclusive, hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nova nomeação.

Art. 42 – Compete ao representante dos cotistas:

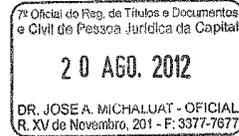
- I. Solicitar qualquer informação à **ADMINISTRADORA**, a qualquer tempo, sobre qualquer negócio do interesse do **FUNDO**, realizado ou a realizar.
- II. Emitir parecer sobre os negócios realizados pelo **FUNDO** para ser apreciado pela próxima Assembleia Geral de Cotistas.
- III. Fiscalizar o cumprimento do programa financeiro e de investimentos do **FUNDO**.
- IV. Fiscalizar a observância da política de investimentos explicitada no Regulamento do **FUNDO**.
- V. Representar os cotistas junto à **ADMINISTRADORA**, quando autorizado em Assembleia Geral, nos negócios que vierem a ser realizados pelo **FUNDO**.

Parágrafo Único - Poderá a **ADMINISTRADORA** solicitar a participação do representante dos cotistas em qualquer negociação do **FUNDO** que venha a realizar relativa a imóveis ou a direitos reais sobre eles, de modo a prestar sua contribuição na negociação.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 43 - A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou

6RTD-RJ 23.08.2012
PROTCC. 1 262999



indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**.

Art. 44 - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- 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.
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, a **ADMINISTRADORA** poderá, em nome do **FUNDO**, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados neste artigo, mediante deliberação da assembleia geral ou desde que previsto no Regulamento.

§ 2º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

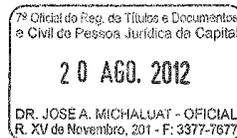
§ 3º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 4º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V serão considerados despesas do **FUNDO**; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**.

Art. 45 - Compete à **ADMINISTRADORA**, observado o disposto neste Regulamento:

- I. Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**.
- II. Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções.

6RTD-RJ 23.08.2012
PROT. 1 262999



- III. Abrir e movimentar contas bancárias.
- IV. Adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**.
- V. Transigir.
- VI. Representar o **FUNDO** em juízo e fora dele.
- VII. Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**.

Art. 46 - Para o exercício de suas atribuições da **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados:

- I. Distribuição de cotas.
- II. Consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Ativos-alvos para integrarem a carteira do fundo.
- III. Empresa especializada para administração predial e de condomínio, que coordenará serviços de gerenciamento predial, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e garagens, bem como para o gerenciamento das locações ou arrendamento dos Imóveis, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos Imóveis.

Art. 47 - A **ADMINISTRADORA** não poderá, sem prévia anuência dos cotistas, deliberada em Assembleia Geral, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

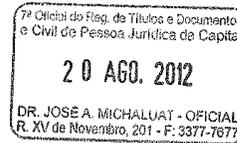
- I. Rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, o contrato a ser celebrado com a empresa responsável pela administração das locações dos imóveis adquiridos pelo **FUNDO**.
- II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** em condições diversas daquelas previamente aprovadas neste Regulamento ou em Assembleia Geral de Cotistas.
- III. Adquirir Ativos-Alvo para o patrimônio do **FUNDO** em condições diversas daquelas previamente aprovadas neste Regulamento ou em Assembleia Geral de Cotistas.

DAS OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 48 - Constituem obrigações da **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. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis competentes, das

6RTD-RJ 23.08.2012
PROT. 1 262999



restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser;
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer 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 de atas das Assembleias Gerais;
- c) a documentação relativa aos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO** e às operações do **FUNDO**;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**;
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento.

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 adquiridos com recursos do **FUNDO**.

VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela **CVM**, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento.

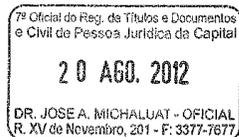
IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento.

X. Manter atualizada junto à **CVM** a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**.

XI. Observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da assembleia geral.

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

ÉRTD-RJ 23.08.2012
PROT. 1 262999



imobiliários sob sua responsabilidade.

Art. 49 - O **FUNDO**, em regra, não participará das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação.

Parágrafo Primeiro - Não obstante o acima definido, à **ADMINISTRADORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, à **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

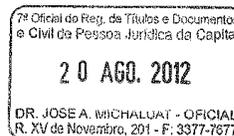
Parágrafo Segundo: A **ADMINISTRADORA** poderá delegar a terceiros, tais como o consultor de investimentos do **FUNDO**, se houver, o poder de voto referido no parágrafo anterior.

DAS VEDACÕES À ADMINISTRADORA

Art. 50 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestor do **FUNDO** e utilizando recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente.
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade.
- III. Contrair ou efetuar empréstimo.
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**.
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país.
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**.
- VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão em séries e integralização via chamada de capital.
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas.
- IX. Constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.
- X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução **CVM** no 472/08.
- XI. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela **CVM**, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a **CVM** tenha concedido prévia e expressa autorização.
- XII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas

6RTD-RJ 23.08.2012
PROT. 1262999



exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - 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.

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 51 - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,150% (cento e cinquenta milésimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do **FUNDO** vigente no último dia útil do mês anterior, observado o valor mínimo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**, acrescido ainda do valor aproximado de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), correspondente ao valor dos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, que deve estar incluído na remuneração da **ADMINISTRADORA** mas será pago a terceiros, nos termos dos artigos 21 e 61, §2º deste Regulamento.

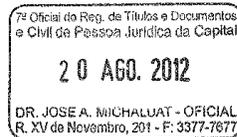
§1º - A taxa de administração será calculada e paga à **ADMINISTRADORA** mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§2º - O valor integrante da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas do **FUNDO** poderá variar em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o **FUNDO** tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da taxa de administração será majorado em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 52 - A **ADMINISTRADORA** será substituído nas hipóteses de sua renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral.

6RTD-RJ 23.08.2012
PROT. 1262999



§ 1º - Na hipótese de renúncia, à **ADMINISTRADORA** fica obrigado a:

I. Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia.

II. Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Capítulo V, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

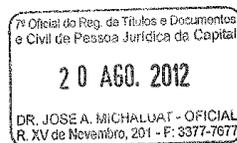
§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º - Aplica-se o disposto no § 1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas nos incisos do *caput*, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis

6RTD-RJ 23.08.2012
PROT. 1262999



integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de um fundo imobiliário não constitui transferência de propriedade.

Art. 53. Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Art. 54 - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM nº 472/08, poderá contratar um Consultor de Investimentos para que este preste os seguintes serviços:

- (i) análise e recomendação de investimentos e desinvestimentos para o **FUNDO**,
- (ii) gestão dos ativos do **FUNDO**,
- (iii) operacionalização dos investimentos do **FUNDO** e
- (iv) elaboração de relatórios dos investimentos realizados pelo **FUNDO**.

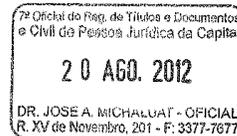
Parágrafo Único – A remuneração do Consultor de Investimentos será definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e debitada do **FUNDO** a título de encargo.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 55 - A **ADMINISTRADORA** deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o **FUNDO**:

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a) valor do patrimônio do **FUNDO**, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e
 - b) valor dos investimentos do **FUNDO**, incluindo 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 e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de **FUNDO** constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção.
- III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais

6RTD-RJ 23.08.2012
PROT. 1262999



ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do **FUNDO**, indicando a data de início e a da solução final, se houver.

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

- a) demonstração dos fluxos de caixa do período;
- b) o relatório da **ADMINISTRADORA**, observado o disposto no § 2º; e

V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o relatório da **ADMINISTRADORA**, observado o disposto no § 2º; e
- c) o parecer do auditor independente.

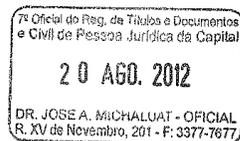
VI. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do **FUNDO**, em sua versão vigente e atualizada.

§ 2º - Os relatórios previstos na alínea “b” do inciso IV e alínea “b” do inciso V devem conter, no mínimo:

- I. Descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período.
- II. Programa de investimentos para o semestre seguinte.
- III. Informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:
 - a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do **FUNDO**, relativas ao semestre findo;
 - b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
 - c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório.
- IV. Relação das obrigações contraídas no período.
- V. Rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres.
- VI. O valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário.

6RTD-RJ 23.08.2012
PROTOK. 1 262999



VII. 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.

§ 3º - A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

§ 4º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste artigo à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Art. 56. A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o **FUNDO**:

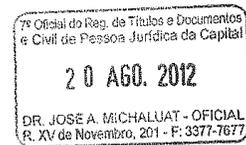
- I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação.
- II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária.
- III. Prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400/03.
- IV. Fatos relevantes.

§ 1º - A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo vedado à **ADMINISTRADORA** valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**.

§ 2º - A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste artigo ao mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

6RTD-RJ 23.08.2012
PROT. 1 262999



Art. 57 - A **ADMINISTRADORA** deverá enviar a cada cotista:

- I. No prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela assembleia geral.
- II. Semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito das cotas, 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.
- III. 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.

Art. 58 - Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

§ 1º - O envio de informações por meio eletrônico prevista no *caput* depende de anuência do cotista do **FUNDO**, cabendo à **ADMINISTRADORA** a responsabilidade da guarda de referida autorização.

§ 2º - O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

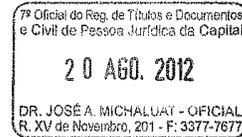
Art. 59 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 60 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas semestralmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Para efeito contábil será considerado como valor patrimonial das cotas, o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

6RTD-RJ 23.08.2012
PROT. 1262999



Art. 61 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 62 - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela **ADMINISTRADORA**:

- 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 nº 472/08.
- IV. Gastos da distribuição primária de cotas, inclusive remuneração ao Coordenador Líder das Ofertas Públicas de Cotas que o **FUNDO** venha a promover, 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 ou ativos 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 de investimentos e administração dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive taxa de performance ao Consultor de Investimentos.
- 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 **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções.
- X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de assembleia-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 472/08 e deste Regulamento.
- XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, desde que expressamente previstas no Regulamento ou autorizadas pela

6RTD-RJ 23.08.2012
PROT. 1 262999



assembleia-geral.

XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso.

§ 1º - Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08 como encargos do **FUNDO** devem correr por conta da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

§ 3º - Caso o somatório das parcelas a que se refere o § 2º exceda o montante total da taxa de administração fixada em Regulamento, correrá às expensas da **ADMINISTRADORA** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 63 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

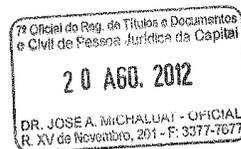
Art. 64 - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 65 - Após a partilha do ativo, a **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 **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso.
- II. A demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.
- III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

6RTD-RJ 23.08.2012
PROT. 1262999



Art. 66 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 67 - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

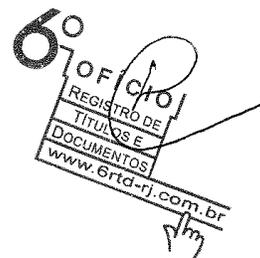
DO FORO

Art. 68 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 16 de agosto de 2012

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS**

Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de Fundos, alterado e consolidado em Assembleia Geral Extraordinária de 16 de agosto de 2012



ANEXO B

ATA DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6RTD-RJ 31.01.2017
PROT. 1348120

6ºRTD-RJ - 1348120

Empo1227,78/Dds 19,64L 11/08 12:12
N/A 14,44/FETJ4E,51/LEB2819,7C
L 4864/05 12,12/55 11,98 / Total 396,27
PARÁM Vias 2 / Nome(s) 1 / Págs 9
Proc Est: N / Anexo S / Ctg



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE
FUNDOS**

CNPJ nº 11.026.627/0001-38

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 30 DE JANEIRO DE 2017**

1. **DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Aos 30 de janeiro de 2017, às 9:30 horas, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar.
2. **CONVOCAÇÃO:** Realizada nos termos do Art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), publicada ainda no website da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora”) (www.btgpactual.com).
3. **PRESENÇA:** Compareceram os Cotistas representando 14,64% do total das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de Fundos (“Fundo”), conforme assinaturas no Livro de Presenças. Presentes, ainda, os representantes da Administradora.

COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: Daniel Rodrigues Bravo Caldeira; e Secretária: Manuela Siqueira Aguiar Precaro.

4. **ORDEM DO DIA:**

A Assembleia Geral Extraordinária terá como ordem do dia:

- (i) deliberar acerca da realização de oferta pública de distribuição primária de cotas do Fundo, mediante a 6ª (sexta) emissão e distribuição de novas cotas do Fundo (“**Novas Cotas**”), totalizando R\$ 120.000.024,00 (cento e vinte e milhões vinte e quatro reais) nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), em mercado balcão não organizado, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos “DDA da BM&FBovespa S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros. e com a previsão de distribuição de lote adicional e suplementar, nos termos dos artigos 14, §2º, e 24 da Instrução CVM 400, respectivamente (“**Oferta**”), que terá como coordenadora líder a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar - CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de coordenador líder (“**XP Investimentos**”), e com a **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade

de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.728, sobreloja, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07, na qualidade de coordenador contratado, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 400;

- (ii) na hipótese de aprovação da Oferta, deliberar acerca de suas principais características, quais sejam: (a) preço unitário de emissão das cotas fixado com base no valor do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário em 4 de janeiro de 2017 (“**Preço de Emissão**”); (b) da metodologia do exercício do direito de preferência para a subscrição das novas cotas nos termos garantidos pelo Regulamento do Fundo; (c) destinação dos recursos da Oferta para aquisição de Ativos-Alvo, conforme descrito no regulamento do Fundo; (d) possibilidade de colocação parcial, observado o montante mínimo de subscrição de 425.532 (quatrocentos e vinte e cinco mil, quinhentas e trinta e duas) cotas, no valor de R\$ 30.000.006,00 (trinta milhões e seis reais); e (e) possibilidade de lote adicional, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, e lote suplementar, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400; e
- (iii) na hipótese de aprovação dos itens acima, conferir à Administradora poderes para realizar todos os atos necessários para a realização da Oferta.

5. ESCLARECIMENTOS INICIAIS

A Administradora deu início à Assembleia, questionando aos presentes se havia algum cotista impedido de votar, ou em conflito de interesses com as matérias da ordem do dia, e esclareceu que o voto de cotistas impedidos ou em conflito de interesses não poderia ser computado. Nenhum cotista se declarou impedido ou em conflito de interesses.

6. **DELIBERAÇÕES:** Os cotistas presentes, por maioria de votos, equivalente a 99,43% dos presentes, aprovaram:

- (i) a distribuição pública da Oferta para a emissão das Novas Cotas do Fundo, totalizando 120.000.024,00 (cento e vinte e milhões e vinte e quatro reais) nos termos da Instrução CVM n.º 400, em mercado balcão não organizado, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos “DDA da BM&FBovespa S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros e com a previsão de distribuição de lote adicional e suplementar, nos termos dos artigos 14, §2º, e 24 da Instrução CVM 400, respectivamente, pela XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A., sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 400;
- (ii) as principais características da Oferta, quais sejam:

- Coordenador Líder: **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar - CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 (“**Coordenador Líder**”).
- Coordenador Contratado: **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.728, sobreloja, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07.
- Participantes Especiais: Outras Instituições, a serem oportunamente contratadas pelo Coordenador Líder (“Participantes Especiais”, e, em conjunto com o Coordenador Líder e com o Coordenador Contratado, “**Instituições Participantes da Oferta**”).
- Valor total da Oferta, na Data de Emissão: R\$ 120.000.024,00 (cento e vinte milhões e vinte e quatro reais) (“**Valor Total da Oferta**”), equivalentes a 1.702.128 (um milhão e setecentos e dois mil e cento e vinte e oito) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar (conforme definidas abaixo) e as Cotas Adicionais (conforme definidas abaixo).
- Cotas do Lote Suplementar: Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais (conforme abaixo definida) poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 255.319 (duzentos e cinquenta e cinco mil e trezentos e dezenove) Cotas suplementares, nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, destinadas a atender a um excesso de demanda que eventualmente seja constatado no decorrer da Oferta, conforme opção do lote suplementar (“**Cotas do Lote**

/

SA

Suplementar”).

Cotas do Lote Adicional	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 340.425 (trezentos e quarenta mil e quatrocentos e vinte cinco) Cotas adicionais, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 6ª Emissão e da Oferta (“ Cotas Adicionais ”).
Distribuição Parcial da Oferta (sob pena de cancelamento da 6ª Emissão):	Mínimo de R\$ 30.000.006,00 (trinta milhões e seis reais) correspondente a 425.532 (quatrocentas e vinte e cinco mil, quinhentas e trinta e duas) Cotas (“ Distribuição Mínima ”). Em virtude da possibilidade de distribuição parcial, será observado o disposto no art. 31 da Instrução CVM nº 400. O eventual saldo de Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Administradora, desde que atingida a Distribuição Mínima.
Número de Novas Cotas:	1.702.128 (um milhão, setecentos e dois mil e cento e vinte e oito) Cotas, podendo ser acrescido das Cotas do Lote Suplementar e das Cotas Adicionais, nos termos dos artigos 14 e 24 da Instrução CVM 400.
Emissão:	6ª
Série:	Única.
Preço de Emissão:	O preço de emissão da Cota para os fins da 6ª Emissão será de R\$ 70,50 (setenta reais e cinquenta centavos), com base no valor do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário em 4 de janeiro de 2017, na data de emissão das Cotas objeto da 6ª Emissão (“ Data de Emissão ”).
Prazo da Oferta:	6 (seis) meses, contado da data de divulgação do Anúncio

/ 

de Início de Distribuição.

Exercício do Direito de Preferência: Observado o disposto no artigo 24, II e III, do Regulamento, será assegurado aos Cotistas do Fundo o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das Cotas objeto da 6ª Emissão, na proporção do número de Cotas de sua titularidade, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas de 0,4037 na proporção do número de Cotas de sua titularidade, que deverá ser arredondado para baixo até atingir um número inteiro ("**Direito de Preferência**"); o período para o exercício do direito de preferência será de 10 (dez) dias úteis, sendo certo que as datas para o exercício do direito de preferência serão definidas nos documentos relativos à 6ª Emissão ("**Período de Preferência**"). Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu direito de preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo, junto à BM&FBovespa ou à Instituição Escrituradora das Cotas do Fundo, observados os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e da Instituição Escrituradora das Cotas do Fundo, conforme o caso, durante o Período de Preferência. Caso não haja a subscrição da totalidade das Cotas no Período de Preferência a distribuição pública das Cotas será efetuada pelas Instituições Participantes da Oferta junto a investidores que demonstrem interesse em subscrever e integralizar Cotas do Fundo, observado o disposto no Regulamento, na Instrução CVM nº 400 e na Instrução CVM nº 472.

Exercício do Direito de Subscrição de Sobras: Encerrado o Período de Preferência junto à BM&FBOVESPA e à Instituição Escrituradora, e não havendo a colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será conferido, a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência, o direito de subscrição da sobra das Cotas que não foram objeto do exercício do Direito de Preferência ("**Sobras**" e "**Direito de Subscrição de Sobras**", respectivamente), na proporção do número de

/ SF

Cotas por ele subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, em período que será definido nos documentos relativos à 6ª Emissão, inclusive, junto à BM&FBOVESPA ou à Instituição Escriuradora, observados os prazos e os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e da Instituição Escriuradora, conforme o caso. Será vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Sobras.

Exercício do Direito ao Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à
Montante Adicional manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se teria interesse na subscrição de um montante adicional de Cotas (“**Montante Adicional**”), especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras. Findo o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à BM&FBOVESPA e à Instituição Escriuradora, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo de Cotas remanescente será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas, observada a proporção do número total de Cotas subscritas por cada um deles durante os prazos para exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, em relação à totalidade de Cotas subscritas nesse mesmo período. Caso, após essa primeira alocação de Cotas, seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Cotas, referido saldo será alocado, observada a mesma proporção estabelecida acima, para atendimento dos pedidos dos Cotistas que não tiverem conseguido atingir o Montante Adicional originalmente solicitado. O procedimento acima será realizado sucessivamente, não havendo a abertura de qualquer período para novas manifestações dos Cotistas, até que (a) sejam atendidos todos os pedidos de Montante Adicional originalmente apresentados; (b) não seja possível a alocação do saldo remanescente de Cotas, observada a proporção prevista acima, para atendimento de todos os Montantes Adicionais; ou (c) haja a colocação da totalidade das Cotas

✓ 

ofertadas, o que ocorrer primeiro. A quantidade de Cotas a ser subscrita por cada Cotista, a título de Montante Adicional, estará disponível para consulta dos Cotistas durante o período que será definido nos documentos relativos à 6ª Emissão. A liquidação das Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras, bem como do Montante Adicional, deverá ocorrer na data que será definido nos documentos relativos à 6ª Emissão.

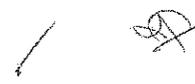
Taxa de ingresso:	Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas.
Custos da Oferta	Os custos estimados com a Oferta são de 4,09% (quatro inteiros e nove centésimos por cento) sobre o referido Valor Total de Emissão, não considerando a emissão das Cotas Adicionais e das Cotas do Lote Suplementar, valor já incluído no valor total da Oferta, que será pago pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços.
Aplicação Inicial Mínima:	R\$ 1.057,50 (mil e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos), correspondente a 15 (quinze) Cotas (“ Aplicação Inicial Mínima ”). A Aplicação Inicial Mínima prevista acima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.
Forma de distribuição:	As Cotas da Oferta serão distribuídas publicamente pelas Instituições Participantes da Oferta Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM nº 400, em mercado de balcão não organizado, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos “DDA da BM&FBovespa S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“ BM&FBovespa)”).
Tipó de distribuição:	Primária.
Regime de colocação:	A colocação será realizada sob o regime de melhores esforços.
Público-alvo:	As Cotas objeto da Oferta poderão ser subscritas por

/ 

quaisquer investidores, pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento.

Para todos os fins, consideram-se “**Pessoas Vinculadas**” (i) controladores e/ou administradores da Administradora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta ou à distribuição das Cotas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Administradora e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Administradora e/ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Administradora e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas emitidas em razão do exercício da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar),



não será permitida a colocação, pelos Coordenadores, de Cotas junto a investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

Negociação das Cotas no Bolsa de Valores administrada e operacionalizada pelo mercado secundário: BM&FBovespa.

O Preço de Emissão foi fixado em observância ao disposto no Inciso I do artigo 24 do Regulamento.

(iii) conferir à Administradora poderes para realizar todos os atos necessários para a realização da Oferta Restrita.

7. ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a tratar, foi suspensa a assembleia geral pelo tempo necessário à lavratura da presente ata que, lida e aprovada, foi pelos presentes assinada, que autorizaram seu registro com omissão das assinaturas.

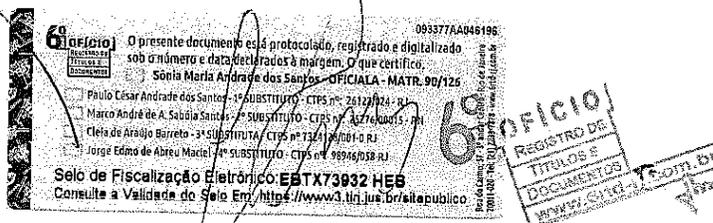
São Paulo, 30 de janeiro de 2017.

A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

Mesa:


Daniel Rodrigues Bravo Caldeira
Presidente.


Manuela Siqueira Aguiar Precaro
Secretária.



AVERBADO

A margem do registro nº 1346663
Art. 128 da Lei de Registro Público nº 6.015/73
6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO C

REGULAMENTO CONSOLIDADO E VIGENTE DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6RTD-RJ 23.02.2017
PROT. 1348958

6°RTD-RJ - 1348958
Empl 210,50Dis 19,54A. 11108-11,25
MA. 14,44/PETJ. 45,20LE62819,04
L. 466405 11,28Iss 11,10 / Total. 332,90
PAPAM Volt 2 / Hom(s) 1 / Pág(s) 2
Proc. Esq. N/Averb S / Dig.

ATO DO ADMINISTRADOR



Pelo presente instrumento particular, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, parte, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS**, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 11.026.627/0001-38 (“Fundo”), vem pelo presente Ato do Administrador, nos termos da Ação de Fiscalização n. 25/2017, ajustar o Regulamento do Fundo de acordo com exigências da Comissão de Valores Mobiliários, da seguinte forma:

1. O art. 35, § 2º do Regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 35 - (...)

§ 2º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”) as deliberações relativas às seguintes matérias:

- I. Alteração deste Regulamento.*
- II. Alteração da taxa de administração.*
- III. Destituição ou substituição da ADMINISTRADORA e escolha de seu substituto;*
- IV. Fusão, incorporação, cisão ou transformação do FUNDO.*
- V. Dissolução e liquidação do FUNDO, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do FUNDO que tenham por finalidade a liquidação do FUNDO;*
- VI. Apreciação de laudos de avaliação de bens e direitos utilizados para integralização de cotas, na forma prevista neste Regulamento.*
- VII. Deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA, o FUNDO e o seu gestor; ou entre o FUNDO e o seu consultor imobiliário, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.*

2. O art. 53, §2º do Regulamento foi alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art.53 – (...)

§ 2º - O valor integrante da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas do FUNDO poderá variar em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o FUNDO tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da taxa de administração será majorado em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração, sendo que o valor

máximo da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas será de até 0,02% (dois centésimos por cento) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo."

3. Em razão das alterações acima descritas, foram ainda adaptadas as numerações dos artigos, parágrafos, alíneas e incisos, as referências cruzadas, bem como a formatação do texto do Regulamento.

Rio de Janeiro, 23 de fevereiro de 2017.


BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Na qualidade de administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS

093877AA047389

6º Ofício O presente documento está protocolado, registrado e digitalizado sob o número e data declarados à margem. O que certifico.

561120
Sônia Maria Andrade dos Santos - OFICIALA - MATR. 90/126

Paulo César Andrade dos Santos - 1º SUBSTITUTO - CTPS nº: 26122/024-RJ

Marco André de A. Sobrinho Sáez - 2º SUBSTITUTO - CTPS nº: 25276/0015 - RN

Cleia de Araújo Barreto - 3º SUBSTITUTO - CTPS nº: 7324126/001-RJ

Jorge Edino de Abreu Maciel - 4º SUBSTITUTO - CTPS nº: 90946/058-RJ

Selo de Fiscalização Eletrônica **SBTX74789 FBC**
Consulte a Validade do Selo Em: <https://www3.trf1.jus.br/sitepublico>

6º Ofício
REGISTRO DE
TÍTULOS E
DOCUMENTOS
www.Brid-rj.com.br

AVERBADO
A margem do registro nº 1349120
Art. 128 da Lei de Registro Público nº 6.015/73
6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro

6ºRTD-RJ - 1348959

Em01 320 48015 19.64A. 11/06 16 69
MA 14.44/FETJ 66 73ALEB281 13,34
L 4068405 16 58559 16 85 7 Total 406 86
PARÁM Vtas 2 / Nome(s) 1 / Págs 31
Proc Estr N / Avero S / Orig



Anexo ao Ato do Administrador
Consolidação da Minuta do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG
Pactual Fundo de Fundos

REGULAMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG
PACTUAL FUNDO DE FUNDOS

6RTD-RJ 23.02.2017
PROTOC. 1 3 4 8 9 5 9

DO FUNDO

Art. 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS**, designado neste Regulamento como **FUNDO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, conforme definidos na regulamentação vigente, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, a seguir referido como “Regulamento”, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§1º - O **FUNDO** é administrado pela **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominada **ADMINISTRADORA**). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA** (<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>).

§2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:
<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>.

DO OBJETO

Art. 2º - O objetivo do **FUNDO** é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Ativos-Alvo”), ou de direitos a eles relativos: (a) cotas de outros fundos de investimentos imobiliário - preferencialmente; (b) imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento (“Imóveis”), com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros

os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades; (c) letras hipotecárias ("LH"); (d) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (e) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (f) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar aos cotistas uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Art. 2º retro, observando a política de investimentos definida no Art. 4º deste Regulamento.

Art. 4º - O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos das cotas de outros fundos de investimento imobiliário que vier a adquirir; (ii) auferir ganho de capital nas negociações de cotas de seu patrimônio; (iii) auferir receitas por meio de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio, podendo, inclusive, ceder a terceiros os direitos decorrentes da locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos; e (iv) auferir rendimentos das LH's, LCI's e CRI's que vier a adquirir.

Art. 5º - Poderão constar do patrimônio do **FUNDO**:

- I. Prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial.
- II. Lojas.
- III. Salas comerciais.
- IV. Terrenos.
- V. Vagas de garagem.
- VI. Direitos sobre imóveis.
- VII. Letras hipotecárias (LH's).
- VIII. Letras de crédito imobiliário (LCI's).
- IX. Certificados de recebíveis imobiliários (CRI's).
- X. Cotas de fundo de investimento imobiliário.
- XI. Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, adquiridos com a parcela do patrimônio do

FUNDO que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

XII. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários.

Art. 6º - As aquisições dos Imóveis pelo **FUNDO** deverão obedecer aos seguintes critérios:

- I. Os proprietários dos imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos, acessões e benfeitorias.
- II. Os imóveis devem estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados, livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais no momento da sua aquisição pelo **FUNDO**.
- III. Os imóveis deverão, preferencialmente, estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial.
- IV. Os imóveis poderão ser adquiridos a preço fixo com pagamento à vista ou em parcelas, as quais, se for o caso, poderão ser honradas pelo **FUNDO** com os recursos provenientes das locações dos respectivos imóveis.
- V. O **FUNDO** poderá manter as locações existentes nos Imóveis incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do **FUNDO**, e, em caso de vacância, locá-los a terceiros, nas condições praticadas pelo mercado à época. Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação serão automaticamente assumidos pelo **FUNDO** quando da transferência da posse dos imóveis ao **FUNDO**.

Art. 7º - As aquisições dos demais Ativos-Alvo que podem compor o patrimônio do **FUNDO** deverão observar os seguintes critérios:

- I. Em relação às LH's e LCI's, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil.
- II. Em relação aos CRI's, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, deverão contar com regime fiduciário e deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.
- III. As cotas de fundo de investimento imobiliário deverão pertencer a fundos de investimento imobiliário devidamente constituídos, em funcionamento e devidamente sujeitas às normas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

§ 1º - O **FUNDO** deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas normas aplicáveis aos fundos de investimento em geral, quando aplicável; e a **ADMINISTRADORA** deverá respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento ali estabelecidas.

§ 2º - Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos ativos financeiros de (i) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividade permitidas aos fundos de investimento imobiliário (FII) ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário e (iii) certificados de recebíveis e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário negociação tenha sido registrada na CVM.

Art. 8º - Observados os critérios estabelecidos neste Regulamento, a **ADMINISTRADORA**, poderá adquirir os Ativos-Alvo independentemente de autorização específica dos cotistas.

§1º - Os cotistas, reunidos em assembleia geral, poderão fixar parâmetros de valor ou critérios para sua fixação, a serem observados pela **ADMINISTRADORA** na aquisição ou alienação dos Ativos-Alvo, sem prejuízo da observância dos demais critérios previstos na política de investimentos do **FUNDO** para a aquisição dos Ativos- Alvo.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá manter arquivados pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, os laudos de avaliação elaborados por empresa especializada de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), ou outros documentos hábeis a comprovar a observância do valor de aquisição dos Ativos-Alvo aos critérios estabelecidos neste Regulamento ou em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no parágrafo anterior.

§3º - A aquisição, a alienação e o laudo de avaliação dos Ativos-Alvo em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento ou em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser previamente aprovadas pela assembleia de cotistas.

Art. 9º - O **FUNDO** poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto neste Regulamento.

Art. 10 - O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Art. 11 - Nas operações nas quais o **FUNDO** venha a participar, seja através da cessão de direitos e/ou créditos oriundos de locação, venda ou direito de superfície de seus imóveis, ou ainda como originador dos títulos a serem securitizados, a **ADMINISTRADORA** poderá submeter à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas a possibilidade de alterar ou cancelar a programação estabelecida para a integralização de cotas emitidas, se for o caso, sempre que entender que tal medida seja de interesse dos cotistas.

Art. 12 - Os recursos da primeira emissão de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de Ativos-Alvo, no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da autorização da Comissão de Valores Mobiliários – CVM (doravante simplesmente denominada CVM), observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com as despesas desta aquisição.

Parágrafo Único - Se, por ocasião da aquisição de um Ativo-Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a aquisição, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, emitir novas cotas, no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, ficando o prazo estabelecido no parágrafo anterior prorrogado por idêntico período, a contar da data do registro da emissão das novas cotas na CVM.

Art. 13 - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, de acordo com as normas editadas pela CVM.

Parágrafo Único - Excepcionalmente, por ocasião da primeira emissão de cotas, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada à aquisição de Ativos-Alvo, deverá ser depositada, em nome do **FUNDO**, em instituição bancária autorizada a receber depósitos, e permanecer aplicada em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, pelo prazo de 6 (seis) meses.

Art. 14 - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados:

- a) pagamento da taxa de administração do **FUNDO**;
- b) pagamentos de encargos e despesas do **FUNDO**, inclusive despesas decorrentes da aquisição, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- c) investimento em Ativos-Alvo; e
- d) pagamento de distribuição de rendimentos aos cotistas.

Art. 15 - A diversificação do patrimônio do **FUNDO** será definida em Assembleia Geral de Cotistas, sendo que no término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e de eventuais resultados não distribuídos, se for o caso, na forma deste Regulamento.

Art. 16 - Os riscos envolvidos na aquisição dos Ativos-Alvo deverão ser explicitados detalhadamente no prospecto da oferta pública a ser realizada por ocasião da emissão e distribuição de cotas e deverão levar em conta, dentre outros, os seguintes aspectos:

- a) riscos relacionados a fatores macroeconômicos – políticas governamentais, efeito da globalização e demais riscos relativos à atividade econômica;
- b) risco relacionado à liquidez dos Ativos-Alvo;
- c) riscos relativos à rentabilidade do investimento, considerado o potencial de geração de ganhos dos Ativos-Alvo a serem incorporados ao patrimônio do **FUNDO**;
- d) risco relativo à desvalorização dos imóveis;
- e) risco quanto ao objeto do **FUNDO**;
- f) riscos relativos às receitas mais relevantes geradas pelos Ativos-Alvo;
- g) riscos relativos à aquisição dos Ativos-Alvo decorrentes do processo de transferência da propriedade.

Art. 17 - A **ADMINISTRADORA** adotará as medidas que considerar necessárias ao atendimento das disposições previstas neste Regulamento, submetendo sempre à Assembleia de Cotistas as decisões que implicarem na captação de recursos para novos investimentos, alienação de ativos pertencentes ao patrimônio do **FUNDO** (i) cujo valor, em conjunto ou isoladamente sejam, na data da alienação, superior a 20% do patrimônio do Fundo ou (ii) em condições diversas daquelas previamente estabelecidas em Assembleia de Cotistas, ou, ainda, em alteração da sua política de investimentos, observado sempre que necessário a competência privativa de deliberações pela Assembleia Geral previstas no Regulamento.

Parágrafo Único - O **FUNDO** poderá contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Art. 18 - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

DAS COTAS

Art. 19 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 2º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 3º - O titular de cotas do **FUNDO**:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.
- III. Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 4º - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário.

§ 5º - Depois de as quotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das quotas poderão negociá-las secundariamente na BM&FBOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

§ 6º - O **FUNDO** manterá contrato com o Banco Itaú S.A., instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista do **FUNDO**.

Art. 20 - A **ADMINISTRADORA** poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas, se houver, será comunicado aos cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 21 - O **FUNDO** emitiu, para oferta pública, o total de 5.000 (cinco mil) cotas, no valor de R\$100,00 (cem reais) cada, no montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), em série única.

Parágrafo Único - As cotas da primeira emissão foram integralizadas no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 22 - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas, e dependerão de prévio registro na CVM, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM nº 400/03"), respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

§ 1º - No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição ou o compromisso de investimento, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º - De acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, o prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão é de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início da distribuição.

§ 3º - Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO** estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e do Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas com a subscrição e distribuição com que tenha que arcar, devendo o subscritor declarar estar ciente (i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimentos do **FUNDO**, e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos no Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**.

§ 4º - O **FUNDO** poderá deixar de observar alguns dos dispositivos previstos no presente artigo, tal como o prazo mencionado no parágrafo 2º e a apresentação do prospecto citado no parágrafo 3º, caso venha a realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou, ainda, da dispensa automática do registro nos casos previstos na Instrução CVM nº 400/03, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários.

§ 5º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização.

§ 6º - O exercício social do **FUNDO** tem duração de 12 meses com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 23 - Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do **FUNDO** por um único cotista, observado que:

I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o **FUNDO** passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

II. A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**,

por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de IR sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 24 - Por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão de suas cotas, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM. A deliberação da emissão deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo 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**; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas.

II. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não superior a 10 (dez) dias.

III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, caso os cotistas declinem do seu direito de preferência.

IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

V. De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis objeto do **FUNDO** ou direitos reais sobre eles, observado o previsto no objeto e a política de investimentos do **FUNDO**.

VI. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela assembleia de cotistas.

VII. A **ADMINISTRADORA** deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

VIII. A integralização de cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo máximo de 6 (seis) meses, ou naquele estabelecido no compromisso de investimento, aplicando-se, no que couber, os arts. 8º a 10, arts. 89, 98, §2º, e 115, §§ 1º e 2º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

IX. É admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03.

X. A integralização das cotas de nova emissão pode ser à vista ou em prazo determinado no boletim de subscrição ou compromisso de investimento. O compromisso de investimento é o documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas na medida em que a **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e no Regulamento.

XI. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 25 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social previsto neste Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Art. 26 - O **FUNDO** deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a

Assembleia de Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo Único - Verificado ganho de capital ou prejuízo na compra e venda de cotas de fundos de investimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, estes valores serão compensados e eventual diferença será distribuída aos cotistas ao longo de cada semestre, de forma linear ou re-investido em Ativos-Alvo, a critério da **ADMINISTRADORA**, respeitada a distribuição mínima disposta no caput.

Art. 27 – Sem prejuízo do disposto no parágrafo único do art. 26 acima, entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, acrescido de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras, deduzidos os valores: (i) de prestação devida pelo **FUNDO**, relativa ao pagamento de Ativo-Alvo adquirido, se for o caso, (ii) da Reserva de Contingência a seguir definida, e (iii) das demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo de conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 472/08 e na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011.

Art. 28 - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver, será constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes destas aplicações capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo Único - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Art. 29 - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 30 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**.

- II. Alteração do Regulamento.
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto.
- IV. Emissão de novas cotas.
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**.
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento.
- VII. A alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação.
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**.
- IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos adquiridos pelo **FUNDO**, em condições diversas das estabelecidas neste Regulamento ou em Assembleia Geral de Cotistas.
- X. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável.
- XI. Aumento da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**.
- XII. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**.
- XIII. Determinar à **ADMINISTRADORA** a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do **FUNDO**.
- XIV. Propor e deliberar alterações na diversificação do patrimônio do **FUNDO**.
- XV. Deliberar sobre o objeto e política de investimentos do **FUNDO** em condições diversas das previamente definidas.
- XVI. Deliberar sobre todos os demais assuntos expressamente previstos neste Regulamento.

Art. 31 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

- I. 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do **FUNDO** ou dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do

recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

§ 3º - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

I. A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

II. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral.

III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia.

IV. A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação, na data de convocação da Assembleia, e mantê-los lá pelo prazo determinado pela legislação em vigor.

VI. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art.32. - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou ó(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 1º - O pedido de que trata este artigo deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto; inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 2º - O percentual de que trata este artigo deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Art. 33. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Art. 34. A Assembleia Geral que deliberar sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO**, deverá realizar-se em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 1º - A Assembleia Geral referida no *caput* somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 2º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

Art. 35 - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quorum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem metade mais um dos presentes na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

§ 1º - Dependem da aprovação de cotistas que representem 2/3 (dois terços) das cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do **FUNDO** (quorum qualificado) as deliberações relativas às modificações específicas do objeto do **FUNDO** e da sua política de investimentos.

§ 2º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”) as deliberações relativas às seguintes matérias:

VIII. Alteração deste Regulamento.

IX. Alteração da taxa de administração.

X. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;

XI. Fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**.

XII. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**;

XIII. Apreciação de laudos de avaliação de bens e direitos utilizados para integralização de cotas, na forma prevista neste Regulamento.

XIV. Deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** e o seu gestor, ou entre o **FUNDO** e o seu consultor

imobiliário, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.

§ 3º - Os percentuais de que trata este artigo deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 36 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no livro Registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 37 - As deliberações da Assembleia poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, bem como o prazo para a resposta, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo único: Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

Art. 38 - O pedido de procuração, encaminhado pela **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 ao cotista o exercício de voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração.
- III. Ser dirigido a todos os cotistas.

§ 1º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472/08 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 3º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 39 - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- I. Sua **ADMINISTRADORA** ou seu gestor;
- II. Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do gestor.
- III. Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários.
- IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários.
- V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**.
- VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

Parágrafo único. Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

- I. Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI.
- 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.
- III. Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472/08.
- IV.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 40 - O **FUNDO** poderá ter um ou mais representantes dos cotistas nomeados pela Assembleia Geral, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **FUNDO**.
- II. Não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza.

- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.
- IV. não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º - A Assembleia que deliberar a nomeação do representante de cotistas, deverá fixar-lhe o mandato, podendo prever inclusive, hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nova nomeação.

§ 4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 33, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

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

II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 41 – Compete ao representante dos cotistas:

I. Fiscalizar os atos da ADMINISTRADORA e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da ADMINISTRADORA, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. Denunciar à ADMINISTRADORA e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
- b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;
- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. Fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo.

§ 2º - Os representantes de cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativos à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 42 - Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 43 - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do art. 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 44 - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 45 - A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pela

própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**.

Art. 46 - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- 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.
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, a **ADMINISTRADORA** poderá, em nome do **FUNDO**, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados neste artigo, mediante deliberação da assembleia geral ou desde que previsto no Regulamento.

§ 2º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que detém a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 3º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 4º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V serão considerados despesas do **FUNDO**; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**.

Art. 47 - Compete à **ADMINISTRADORA**, observado o disposto neste Regulamento:

- I. Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**.

- II. Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções.
- III. Abrir e movimentar contas bancárias.
- IV. Adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**.
- V. Transigir.
- VI. Representar o **FUNDO** em juízo e fora dele.
- VII. Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**.

Art. 48 - Para o exercício de suas atribuições da **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados:

- I. Distribuição de cotas.
- II. Consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Ativos-alvos para integrarem a carteira do fundo.
- III. Empresa especializada para administração predial e de condomínio, que coordenará serviços de gerenciamento predial, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e garagens, bem como para o gerenciamento das locações ou arrendamento dos Imóveis, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos Imóveis.

Art. 49 - A **ADMINISTRADORA** não poderá, sem prévia anuência dos cotistas, deliberada em Assembleia Geral, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. Rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, o contrato a ser celebrado com a empresa responsável pela administração das locações dos imóveis adquiridos pelo **FUNDO**.
- II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** em condições diversas daquelas previamente aprovadas neste Regulamento ou em Assembleia Geral de Cotistas.
- III. Adquirir Ativos-Alvo para o patrimônio do **FUNDO** em condições diversas daquelas previamente aprovadas neste Regulamento ou em Assembleia Geral de Cotistas.

DAS OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 50 - Constituem obrigações da **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. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:
- a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser;
 - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer 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 de atas das Assembleias Gerais;
 - c) a documentação relativa aos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO** e às operações do **FUNDO**;
 - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**;
 - e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento.
- 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 adquiridos com recursos do **FUNDO**.
- VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela **CVM**, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento.
- IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento e na Instrução **CVM 472/08**.

X. Manter atualizada junto à **CVM** a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**.

XI. Observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da assembleia geral.

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.

Art. 51 - O **FUNDO**, em regra, não participará das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação.

§ 1º - Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** poderá delegar a terceiros, tais como o consultor de investimentos do **FUNDO**, se houver, o poder de voto referido no parágrafo anterior.

DAS VEDACÕES À ADMINISTRADORA

Art. 52 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestor do **FUNDO** e utilizando recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente.
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade.
- III. Contrair ou efetuar empréstimo.
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**.
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país.
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**.
- VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão em séries e integralização via chamada de capital.
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas.
- IX. Constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

- X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução **CVM** no 472/08.
- XI. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela **CVM**, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a **CVM** tenha concedido prévia e expressa autorização.
- XII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.
- XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - 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.

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 53 - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,150% (cento e cinquenta milésimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do **FUNDO** vigente no último dia útil do mês anterior observado o valor mínimo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**, acrescido ainda do valor aproximado de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), correspondente ao valor dos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, que deve estar incluído na remuneração da **ADMINISTRADORA** mas será pago a terceiros, nos termos dos artigos 20 e 57 deste Regulamento.

§1º - A taxa de administração será calculada e paga à **ADMINISTRADORA** mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§2º - O valor integrante da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas do **FUNDO** poderá variar em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o **FUNDO** tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da taxa de administração será majorado em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração, sendo que o valor máximo da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas será de até 0,02% (dois centésimos por cento) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 54 - A **ADMINISTRADORA** será substituída nas hipóteses de sua renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral.

§ 1º - Na hipótese de renúncia, a **ADMINISTRADORA** fica obrigado a:

- I. Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia.
- II. Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Capítulo V, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º - Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação

extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas nos incisos do *caput*, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na **CVM**, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de um fundo imobiliário não constitui transferência de propriedade.

Art. 55. Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Art. 56 - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM nº 472/08, poderá contratar um Consultor de Investimentos para que este preste os seguintes serviços:

- (i) análise e recomendação de investimentos e desinvestimentos para o **FUNDO**,
- (ii) gestão dos ativos do **FUNDO**,
- (iii) operacionalização dos investimentos do **FUNDO** e
- (iv) elaboração de relatórios dos investimentos realizados pelo **FUNDO**.

Parágrafo Único – A remuneração do Consultor de Investimentos será definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e debitada do **FUNDO** a título de encargo.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 57 - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à **CVM** e ao mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM nº 472/08.

Art. 58 - Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

§ 1º - O envio de informações por meio eletrônico prevista no *caput* depende de anuência do cotista do **FUNDO**, cabendo à **ADMINISTRADORA** a responsabilidade da guarda de referida autorização.

§ 2º - O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 59 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 60 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas semestralmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Para efeito contábil será considerado como valor patrimonial das cotas, o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

Art. 61 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 62 - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela **ADMINISTRADORA**:

- 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 nº 472/08.

- IV. Gastos da distribuição primária de cotas, inclusive remuneração ao Coordenador Líder das Ofertas Públicas de Cotas que o **FUNDO** venha a promover, 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 ou ativos 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 de investimentos e administração dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive taxa de performance ao Consultor de Investimentos.
- 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 **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções.
- X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de assembleia-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 472/08 e deste Regulamento.
- XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, desde que expressamente previstas no Regulamento ou autorizadas pela assembleia-geral.
- XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso.

§ 1º - Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08 como encargos do **FUNDO** devem correr por conta da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

§ 3º - Caso o somatório das parcelas a que se refere o § 2º exceda o montante total da taxa de administração fixada em Regulamento, correrá às expensas da **ADMINISTRADORA** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 63 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Art. 64 - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir relatório 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**.

Parágrafo único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 65 - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

I. No prazo de 15 (quinze) dias:

a) O termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso.

II. b) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

III. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

Art. 66 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 67 - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

DO FORO

Art. 68 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 23 de fevereiro de 2017

Handwritten signature: Nelson Augusto
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS



AVERBADO

A margem do registro nº 1348959
Art. 126 da Lei de Registro Público nº 6.015/73
6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO D

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

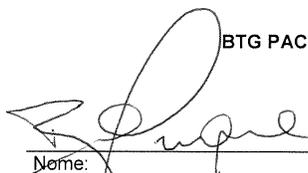
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de administradora (“Administradora”) do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS (“Fundo”), o qual realizará a sua 6ª oferta pública de distribuição primária de cotas (“Oferta”), cujo pedido de registro está sob análise da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), expor e declarar o quanto segue:

A Administradora declara que:

- (i) o prospecto definitivo da Oferta (“Prospecto”) conterà, na sua data de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta e do Fundo, suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (ii) as informações prestadas no Prospecto, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante todo o período da Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) as informações prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição e/ou que venham a integrar o Prospecto são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400;
- (v) as informações prestadas no Estudo de Viabilidade constante como anexo ao Prospecto são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (vi) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 06 de março de 2017.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM


Nome: _____
Cargo: _____
Bruno Duque Horta Nogueira
Diretor


Nome: _____
Cargo: _____
Allan Hadid
Diretor



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO E

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar - CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de coordenador líder ("**Coordenador Líder**") da oferta pública de distribuição primária de cotas da 6ª emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS ("Fundo" e "Oferta"**, respectivamente), administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, cujo pedido de registro está sob análise da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), expor e declarar o quanto segue:

O Coordenador Líder declara que:

- (i) o prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto**") conterà, na sua data de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta e do Fundo, suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (ii) as informações prestadas no Prospecto por ocasião do registro da Oferta, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante todo o período da Oferta são e serão (conforme o caso) verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) as informações prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição e/ou que venham a integrar o Prospecto são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400;
- (v) as informações prestadas no Estudo de Viabilidade constante como anexo ao Prospecto são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (vi) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 06 de março de 2017.

 
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:

Cargo:

GUILHERME BENCHIMOL
Diretor

Nome:

Cargo:

FABRICIO ALMEIDA
Diretor



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO F

MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E DO TERMO DE CIÊNCIA
DE RISCO E DE ADESÃO AO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 6ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS

CNPJ/MF nº 11.026.627/0001-38

Código ISIN nº: BRBFFCTF000

Código de Negociação na BM&FBOVESPA: BCFF11B

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DA SUBSCRIÇÃO

Nº

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar - CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de coordenador líder da Oferta, conforme definida abaixo ("**Coordenador Líder**"), com a participação da **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.728, sobreloja, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07, na qualidade de coordenador contratado ("**Coordenador Contratado**") e de demais instituições financeiras autorizadas a atuar no sistema de distribuição de valores mobiliários não enquadrados como Coordenador Contratado ("**Participantes Especiais**") e, em conjunto com os Coordenador Líder e o Coordenador Contratado, "**Instituições Participantes da Oferta**") estão realizando uma oferta pública de distribuição de cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS "Oferta", "Novas Cotas" e "Fundo"**, respectivamente, administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 501, 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 neste ato representado na forma de seu estatuto social, na qualidade de administradora do Fundo ("**Administradora**").

O Fundo é gerido pela **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF nº 09.631.542/0001-37 ("**BTG Gestora**"), de acordo com as disposições do seu regulamento atualmente vigente conforme a "Ato do Administrador" datada de 23 de fevereiro de 2017, devidamente registrada perante o 6º Ofício de Registros de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1348958, em 23 de fevereiro de 2017 ("**Regulamento**"), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668**") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**").

A Oferta foi aprovada nos termos da ata de assembleia geral extraordinária realizada em 30 de janeiro de 2017, a qual foi devidamente registrada perante o 6º Ofício de Registros de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1348120, em 31 de janeiro de 2017.

São ofertadas até 1.702.128 (um milhão e setecentos e dois mil e cento e vinte e oito) Novas Cotas no montante total de R\$120.000.024,00 (cento e vinte milhões e vinte e quatro reais) ("**Volume Total da Oferta**"), tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, no "Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Fundo de Fundos" ("**Prospecto Definitivo**"), e na legislação vigente. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a Data de Liquidação das Novas Cotas objeto do Exercício do Direito de Preferência ("**Data de Emissão**"). Nos termos do artigo 24 da Instrução da CVM 400, o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 255.319 (duzentas e cinquenta e cinco mil e trezentas e dezenove) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas ("**Cotas do Lote Suplementar**"), conforme opção outorgada ao Coordenador Líder. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Volume Total da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja 340.425 (trezentas e quarenta mil e quatrocentas e vinte e cinco) Novas Cotas, conforme decisão exclusiva da Administradora ("**Cotas Adicionais**"), nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

O preço unitário de colocação das Novas Cotas foi fixado em R\$70,50 (setenta reais e cinquenta centavos) cada, com base no valor do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário em 4 de janeiro de 2017 ("**Preço de Emissão**").

O Público-Alvo da Oferta é composto pelos Investidores que tenham como objetivo investimentos de longo prazo. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições

Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes. Não haverá qualquer esforço de colocação das Novas Cotas junto a investidores estrangeiros.

Os Investidores interessados na Oferta deverão adquirir, no mínimo, 15 (quinze) Novas Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$1.057,50 (mil e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos), a serem subscritas por cada Investidor, salvo se ao final do Prazo de Colocação: (i) restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas; ou (ii) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Novas Cotas superar o montante das Novas Cotas. A Aplicação Inicial Mínima prevista acima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

Cada Nova Cota subscrita e integralizada corresponderá um voto nas assembleias gerais do Fundo e corresponderá a fração ideal do patrimônio do Fundo. Além disso, as Novas Cotas não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,150% (cento e cinquenta milésimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integrem o patrimônio do Fundo vigente no último dia útil do mês anterior observado o valor mínimo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M, que deverá ser pago diretamente à Administradora, acrescido ainda do valor aproximado de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), correspondente ao valor dos serviços de escrituração das cotas do Fundo, que deve estar incluído na remuneração da Administradora mas será pago a terceiros, nos termos dos artigos 20 e 57 do Regulamento. A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

A BTG Gestora faz jus aos seguintes pagamentos de remunerações definidas nos respectivos contratos de gestão e de consultoria de investimentos: (1) Remuneração de Gestão: a remuneração pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo é descontada da taxa de administração devida à Administradora e paga diretamente pelo Fundo à BTG Gestora, o valor equivalente a 0,050% (cinquenta milésimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integrem o patrimônio do Fundo, considerando a Taxa de Administração atual equivalente a 0,150% (cento e cinquenta milésimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integrem o patrimônio do Fundo; (2) Remuneração de Consultoria: o Fundo paga, pelos serviços de consultoria de investimentos, para a BTG Gestora a remuneração equivalente (a) a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do FUNDO calculada e faturada mensalmente até o último dia útil do mês de prestação dos serviços, com base no patrimônio líquido do Fundo apurado no mês anterior à prestação dos serviços, e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente aos dos serviços prestados sendo certo que a BTG Gestora pretende reduzir voluntariamente e permanentemente a remuneração para 1,10% (um inteiro e um décimo por cento) em caso de Captação Mínima; e (b) remuneração adicional apurada e devida à BTG Gestora ao final de cada semestre (Junho e Dezembro), desde que seja apurado rendimento do Fundo superior a: (i) 3,0% no semestre acrescido da variação do Índice de Preços do Mercado da Fundação Getúlio Vargas ("IGPM/FGV") calculado com base nos rendimentos mensais distribuídos aos cotistas, considerando o regime de caixa, ou seja, os rendimentos efetivamente pagos aos cotistas, calculados sobre o valor total de integralização das cotas emitidas pelo Fundo, dentre os meses anteriores ao final de cada semestre, ou seja, Maio e Novembro ("Taxa Semestral Elegível"); ou (ii) 4,5% calculado com base nos rendimentos mensais distribuídos aos cotistas considerando regime de caixa, ou seja, os rendimentos efetivamente pagos aos cotistas, calculados sobre o valor total de integralização das cotas emitidas pelo Fundo, dentre os meses anteriores ao final de cada semestre, ou seja, Maio e Novembro ("Taxa Semestral Elegível"), o que for maior. Nesse caso, se ao final de cada semestre for apurado rendimento superior ao estipulado na alínea (i) ou (ii) acima, o que for maior, a BTG Gestora fará jus à remuneração adicional equivalente a 20% sobre o valor do rendimento semestral que exceder a Taxa Semestral Elegível, a ser paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da apuração da referida taxa, ou seja, nos meses de Janeiro e Julho. Esta rentabilidade a ser perseguida não constitui promessa ou garantia do Fundo, da Administradora, da BTG Gestora, do Coordenador Líder ou dos Participantes Especiais. **A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Novas Cotas.

Não será cobrada taxa de saída dos Cotistas do Fundo.

Na Emissão será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a subscrição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da

totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$30.000.006,00 (trinta milhões e seis reais) correspondente a 425.532 (quatrocentas e vinte e cinco mil, quinhentas e trinta e duas) Novas Cotas. Após atingida a Captação Mínima, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. Caso a Captação Mínima não seja atingida, a Emissão e a Oferta serão canceladas, a instituição financeira, responsável pelo recebimento dos valores ficará obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Novas Cotas em moeda corrente, na proporção das Novas Cotas subscritas e integralizadas da Emissão, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos Investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Os Investidores, neste ato de subscrição das Novas Cotas, atestam sua ciência à possibilidade de distribuição parcial e aceitarão a Captação Mínima como quantidade mínima de Novas Cotas distribuídas para fins de adesão à Oferta, nos termos do artigo 31, II, da Instrução CVM 400. Nessa hipótese, o Investidor deverá, neste ato de assinatura do Boletim de Subscrição, condicionar a sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade das Novas Cotas; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Novas Cotas efetivamente distribuídas, correspondente, no mínimo, à Captação Mínima. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item "ii" anterior; deverá indicar abaixo o desejo de adquirir: (a) as Novas Cotas indicadas no seu Boletim de Subscrição; ou (b) a proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que não fez a indicação acima mencionada, deixando de optar pelo item "i" ou pelo item "ii" acima, presumir-se-á o interesse em receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas. Ainda, para o Investidor que fizer a indicação do item "ii" acima mas deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "a" acima. Após a última Data de Liquidação do Período de Alocação cada Instituição Participante da Oferta deverá proceder à adequação do investimento de subscritores das Novas Cotas junto à BM&FBOVESPA, baseada na opção de subscrição parcial (ou não) informada no respectivo Boletim de Subscrição, nos termos acima, observados os itens (a) e (b) acima. Em caso de adequação, os Investidores receberão os valores efetivamente pagos a título de integralização das Novas Cotas, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da última Data de Liquidação do Período de Alocação. O direito de adequação será operacionalizado pelo agente de custódia das Novas Cotas, junto à BM&FBOVESPA, considerando a indicação realizada pelo Investidor no ato de aceitação da Oferta. Adicionalmente, tendo ocorrido a Captação Mínima, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Boletins de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores, observada a condição indicada pelo Investidor no que se refere à possibilidade de distribuição parcial, nos termos acima.

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 do artigo 31 da Instrução CVM 400 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, e, se for o caso, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

As Novas Cotas serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional na respectiva Data de Liquidação, pelo Preço de Emissão, junto às Instituições Participantes da Oferta.

A Oferta foi registrada na CVM sob o no CVM/SRE/RFI/2017/[*].

Os termos iniciados em letras maiúsculas, que não tenham sido de outra forma definidos neste Boletim de Subscrição, terão os significados que lhes foram atribuídos no Prospecto Definitivo e no Regulamento.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS EMPREENDIMENTOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

INVESTIDOR

1. Nome / Razão Social

2. CPF / CNPJ

3. Endereço		4. Número	5. Complemento	6. Bairro	
7. Cód. de Área /	8. Telefone		9. Fax		
10. CEP	11. Cidade		12. Estado	13. País	
14. Banco		15. Agência	16. Conta Corrente		
PESSOA FÍSICA					
17. Identidade	18. Emissor/UF	19. Data Nasc.	20. Nacionalidade	21. Estado Civil	
PESSOA JURÍDICA					
22. Data de Constituição		23. Representante Legal		24. . CNPJ /MF	
COTASA SUBSCRITAS					
25. Quantidade de Cotas		26. Valor Total Pago			
<p>26.1. [] O INVESTIDOR DECLARA SER PESSOA VINCULADA À OFERTA, OU SEJA, (I) CONTROLADORES E/OU ADMINISTRADORES DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA E/OU OUTRAS PESSOAS VINCULADAS À OFERTA OU À DISTRIBUIÇÃO DAS NOVAS COTAS, BEM COMO SEUS CÔNJUGES OU COMPANHEIROS, SEUS ASCENDENTES, DESCENDENTES E COLATERAIS ATÉ O 2º GRAU; (II) CONTROLADORES E/OU ADMINISTRADORES DE QUALQUER DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA; (III) EMPREGADOS, OPERADORES E DEMAIS PREPOSTOS DE QUALQUER DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, QUE DESEMPENHAM ATIVIDADES DE INTERMEDIÇÃO OU DE SUPORTE OPERACIONAL DIRETAMENTE ENVOLVIDOS NA ESTRUTURAÇÃO DA OFERTA; (IV) AGENTES AUTÔNOMOS QUE PRESTEM SERVIÇOS À ADMINISTRADORA, GESTORA E/OU A QUALQUER DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA; (V) DEMAIS PROFISSIONAIS QUE MANTENHAM, COM A ADMINISTRADORA, GESTORA E/OU QUALQUER DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DIRETAMENTE RELACIONADOS À ATIVIDADE DE INTERMEDIÇÃO OU DE SUPORTE OPERACIONAL NO ÂMBITO DA OFERTA; (VI) SOCIEDADES CONTROLADAS, DIRETA OU INDIRETAMENTE, PELA ADMINISTRADORA, GESTORA E/OU POR QUALQUER DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA; (VII) SOCIEDADES CONTROLADAS, DIRETA OU INDIRETAMENTE, POR PESSOAS VINCULADAS A QUALQUER DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DESDE QUE DIRETAMENTE ENVOLVIDOS NA OFERTA; (VIII) CÔNJUGE OU COMPANHEIRO E FILHOS MENORES DAS PESSOAS MENCIONADAS NOS ITENS “II” A “V” ACIMA; E (IX) CLUBES E FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA MAIORIA DAS COTAS PERTENÇA A PESSOAS VINCULADAS, SALVO SE GERIDOS DISCRICIONARIAMENTE POR TERCEIROS NÃO VINCULADOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 55 DA INSTRUÇÃO DA CVM Nº 505, DE 27 E SETEMBRO DE 2011, CONFORME ALTERADA (“INSTRUÇÃO CVM 505”). O INVESTIDOR, NESTE ATO, DECLARA AINDA TER CIÊNCIA DE QUE A SUA ORDEM SOMENTE PODERÁ SER ACATADA PELO COORDENADOR LÍDER NO ÚLTIMO PERÍODO DE ALOCAÇÃO, PARA MAIORES INFORMAÇÕES VIDE O ITEM “INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS – CARACTERÍSTICAS DA OFERTA – PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO” NO PROSPECTO DEFINITIVO.</p> <p>26.2. DECLARO, AINDA, QUE, NA HIPÓTESE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, MINHA ADESÃO À OFERTA DAS NOVAS COTAS ESTÁ CONDICIONADA À DISTRIBUIÇÃO:</p> <p>(I) (...) DA TOTALIDADE DAS NOVAS COTAS OFERTADAS; OU</p> <p>(II) (...) DE UMA PROPORÇÃO OU QUANTIDADE MÍNIMA DE NOVAS COTAS EFETIVAMENTE DISTRIBUIDAS, CORRESPONDENTE, NO MÍNIMO, À CAPTAÇÃO MÍNIMA.</p> <p>26.2.1. QUE NÃO FEZ A INDICAÇÃO ACIMA MENCIONADA, DEIXANDO DE OPTAR PELO ITEM “I” OU PELO ITEM “II” ACIMA, PRESUMIR-SE-Á O INTERESSE EM RECEBER A TOTALIDADE DAS NOVAS COTAS POR ELE SUBSCRITAS.</p> <p>26.2.2. NA HIPÓTESE DO ITEM “II” ACIMA, DECLARO QUE PRETENDO RECEBER:</p> <p>A) (...) A TOTALIDADE DAS NOVAS COTAS INDICADAS POR MIM NESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO; OU</p>					

B) (...) A PROPORÇÃO ENTRE A QUANTIDADE DE NOVAS COTAS EFETIVAMENTE DISTRIBUÍDAS ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA, E A QUANTIDADE TOTAL DE NOVAS COTAS ORIGINALMENTE OBJETO DA OFERTA.

26.2.3 PARA O INVESTIDOR AINDA, PARA O INVESTIDOR QUE DEIXAR DE OPTAR ENTRE OS ITENS (A) OU (B) ACIMA, PRESUMIR-SE-Á O SEU INTERESSE EM OPTAR PELA HIPÓTESE PREVISTA NO ITEM "A" ACIMA.

FORMA DE PAGAMENTO

28. DOC/TED	N.º BANCO	N.º AGÊNCIA	N.º CONTA CORRENTE
-------------	-----------	-------------	--------------------

FORMA DE DEVOLUÇÃO DO PAGAMENTO

29. CRÉDITO EM CONTA CORRENTE	N.º BANCO	N.º AGÊNCIA	N.º CONTA CORRENTE
-------------------------------	-----------	-------------	--------------------

CLÁUSULAS CONTRATUAIS

- 1 Nos termos deste Boletim de Subscrição, o Subscritor subscreve o número de Novas Cotas mencionado no campo 25 acima, ao valor total indicado no campo 26 acima, que são emitidas pelo Fundo, neste ato representada pela Instituição Participante da Oferta, instituição financeira sediada na [•], na Cidade de [•], Estado de [•], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [•], identificada no campo 33 abaixo, com base nos poderes que lhe foram conferidos pelos Coordenadores. A Administradora, representada pela Instituição Participante da Oferta, entrega ao Subscritor, nos termos deste Boletim de Subscrição, as Novas Cotas subscritas pelo Subscritor, na quantidade indicada no campo 25 acima.
 - 1.1 As ordens de subscrição das Novas Cotas serão recebidas durante os respectivos Períodos de Alocação.
 - 1.2 As ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas deverão ser enviadas para o Coordenador Líder, ainda que por meio Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que tais ordens somente poderão ser acatadas no último Período de Alocação, o qual será informado pelo Coordenador Líder à BM&FBOVESPA, e ao mercado em geral pela Administradora por meio de comunicado ao mercado via sistema “Fundos.net”.
 - 1.3 As Pessoas Vinculadas não terão suas ordens de subscrição acatadas nas seguintes hipóteses: (i) encerramento da Oferta no caso da colocação de todas as Novas Cotas em determinado Período de Alocação que não tenha sido previamente definido pelo Coordenador Líder como o último Período de Alocação; ou (ii) caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, hipótese em que serão automaticamente cancelados todos e quaisquer pedidos de subscrição de Novas Cotas de Pessoas Vinculadas.
 - 1.4 **O INVESTIDOR, NESTE ATO, DECLARA AINDA TER CIÊNCIA DE QUE A SUA ORDEM SOMENTE PODERÁ SER ACATADA PELO COORDENADOR LÍDER NO ÚLTIMO PERÍODO DE ALOCAÇÃO, PARA MAIORES INFORMAÇÕES VIDE O ITEM “INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS – CARACTERÍSTICAS DA OFERTA – PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO” NO PROSPECTO DEFINITIVO.**
- 2 As Novas Cotas serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional na respectiva Data de Liquidação, pelo Preço de Emissão, fixado em R\$70,50 (setenta reais e cinquenta centavos) por Cota, junto às Instituições Participantes da Oferta.
- 3 O Subscritor declara ter recebido exemplar do Prospecto Definitivo e ter conhecimento da forma de obtenção do Prospecto Definitivo, inclusive por meio eletrônico, nos *websites*: (i) Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “FII BTG Pactual Fundo de Fundos - Oferta Pública de Distribuição da 6ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”); (ii) Administradora: <https://www.btgactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste site, acessar “FII Fundo de Fundos” - “Documentos”, e então acessar “Prospecto Definitivo”); (iii) Coordenador Contratado: <http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-btg-pactual-fundos-de-fundos/documentos> (neste website localizar o Prospecto Definitivo); (v) CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2017 - Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “FII BTG Pactual Fundo de Fundos”, e, então, localizar o Prospecto); e (v) BM&FBOVESPA: <http://www.bmfbovespa.com.br> (neste site acessar a aba “serviços”, clicar em “confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “saiba mais”, clicar em “mais serviços”,

selecionar “ofertas públicas”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “FII BTG Pactual Fundo de Fundos” e, então, localizar o Prospecto).

- 4** O presente Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, salvo o disposto nas cláusulas 5, 6 e 7 abaixo, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título.
- 5** Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Administradora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação da Oferta. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias. É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Administradora.
- 6** A modificação deverá ser divulgada imediatamente por meio de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, os Coordenadores e os Participantes Especiais deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o manifestante está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Nesse caso, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada, pelos Coordenador Líder ou pelos Participantes Especiais, de forma direta ao investidor, por escrito, a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido acrescidos de rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período, e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.
- 7** Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (b) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da 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 Oferta e cancelar o respectivo registro, aplicando-se, neste caso, o disposto no item "Cancelamento ou Revogação da Oferta", do Prospecto Definitivo. A Administradora, em conjunto com o Coordenador Líder e os Participantes Especiais deverão dar conhecimento da suspensão aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada, de forma direta ao investidor, por escrito a suspensão da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, o referido Preço de Emissão será devolvido acrescidos de rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período, e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se

existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

- 8** Nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, a CVM poderá cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se (i) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (ii) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta. A rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento do registro da Oferta. Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Administradora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de revogação da Oferta.
- 9** Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido acrescidos de rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período, e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.
- 10** Fica o Itaú Unibanco S.A., instituição prestadora do serviço de escrituração de cotas de emissão do Fundo (“**Instituição Escrituradora**”) desde já, autorizado a registrar em nome do Subscritor a quantidade de Novas Cotas identificada no campo 25 acima. As Novas Cotas são escriturais e mantidas em nome de seus titulares em conta de depósito na Instituição Escrituradora. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das Novas Cotas o extrato expedido pela BM&FBOVESPA em nome do Investidor, enquanto as Novas Cotas estiverem depositadas eletronicamente na BM&FBOVESPA.
- 11** Tendo recebido, neste ato, a totalidade do valor indicado no campo 26 acima, a Instituição Participante da Oferta dá ao Subscritor plena, rasa, geral e irrevogável quitação da obrigação de pagar o respectivo valor. Da mesma forma, o Subscritor, tendo recebido a quantidade de Novas Cotas indicada no campo 25 acima, dá ao Fundo, à Administradora e à Instituição Participante da Oferta plena, rasa, geral e irrevogável quitação da obrigação de entregar tais Novas Cotas.
- 12** Fica eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as questões oriundas deste Boletim de Subscrição, com a renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam as partes o presente Boletim de Subscrição, aponto suas assinaturas nos campos 32 e 33 abaixo, em 3 vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 2 testemunhas que também o assinam, no campo 34.

32 - DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DEMAIS CONDIÇÕES EXPRESSAS NESTE INSTRUMENTO E OBTIVE EXEMPLAR DO PROSPECTO DEFINITIVO RELATIVO À OFERTA, BEM COMO TENHO CONHECIMENTO DE SEU INTEIRO TEOR E CONCORDO COM OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

LOCAL _____

DATA _____

33 – CARIMBO E ASSINATURA DO AGENTE DE DISTRIBUIÇÃO:

LOCAL _____

DATA _____

SUBSCRITOR OU REPRESENTANTE LEGAL	INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA
34 - TESTEMUNHAS	
NOME: _____ CPF: _____	NOME: _____ CPF: _____

ANEXO I

TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS E DE CIÊNCIA DE RISCOS

Identificação do Investidor:

Nome completo / Razão Denominação Social: [•]			Telefone/Fax: [•]
Endereço: [•]	Complemento: [•]	CEP: [•]	Cidade/UF/País: [•]

Informações Adicionais para Pessoas Físicas

Nacionalidade: [•]	Data de nascimento: [•]	Estado civil: [•]	Profissão: [•]
Cédula de identidade: [•]	Órgão Emissor: [•]	CPF / CNPJ: [•]	E-mail: [•]

Informações Adicionais para Pessoas Jurídicas

Representantes legais: [•]	Telefone/Fax do representante legal: [•]		
Cédula de identidade do representante legal: [•]	Órgão Emissor: [•]	CPF do representante legal: [•]	E-mail do representante legal: [•]
Procurador (conforme aplicável): [•]			Telefone/Fax: [•]
Nacionalidade do procurador: [•]	Data de nascimento do procurador: [•]	Estado civil do procurador: [•]	Profissão do procurador: [•]
Cédula de identidade do procurador: [•]	Órgão emissor: [•]	CPF do procurador: [•]	E-mail do procurador: [•]

O investidor, acima qualificado, (“Investidor”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS**, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 11.026.627/0001-38 (“Fundo”), conforme versão vigente de seu regulamento (“Regulamento”), administrado

pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**” e “**Administradora**”, respectivamente), vem pelo presente Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo (“**Termo de Adesão**”) declarar que:

- a. recebeu, leu e compreendeu este Termo de Adesão, e tomou conhecimento integral do Regulamento, do Prospecto Definitivo e do informe anual do Fundo (anexo ao Prospecto Definitivo), estando ciente e concordando integralmente com todos os seus termos e condições, razão pela qual formaliza aqui a sua adesão ao Regulamento, em caráter irrevogável e irretroatável, sem quaisquer restrições;
- b. tem pleno conhecimento das disposições da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e legislação complementar, estando ciente de que as aplicações em cotas de fundos de investimento estão sujeitas a controle do Banco Central do Brasil e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos cotistas de fundos de investimento;
- c. os recursos que serão utilizados na integralização de suas Novas Cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, conforme acima referida;
- d. os investimentos no Fundo não representam depósitos bancários e não possuem garantias da Administradora de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, estando ciente da possibilidade de perda de parte ou da totalidade do capital investido e ocorrência de patrimônio líquido negativo do Fundo, não havendo qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pelo Fundo;
- e. tem ciência de que a existência de rentabilidade do Fundo ou de outros fundos de investimento imobiliários no passado não constitui garantia de rentabilidade futura;
- f. fez sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo, o investimento nas Novas Cotas do Fundo é adequado ao seu nível de sofisticação, ao seu perfil de risco e à sua situação financeira;
- g. tem ciência de que a concessão de registro para a venda das Novas Cotas do Fundo não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou de adequação do Regulamento do Fundo à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou da Administradora, da BTG Gestora e demais prestadores de serviços do Fundo;
- h. tem ciência de que as estratégias de investimento do Fundo podem resultar em perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo; e
- i. tem ciência dos riscos envolvidos no investimento em cotas do Fundo, conforme descritos na Seção de Fatores de Risco no Prospecto Definitivo, em especial, os seguintes 5 (cinco) fatores de risco relacionados ao Fundo: (i) *Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários*; (ii) *Risco relativo à propriedade dos Ativos-Alvo*; (iii) *Riscos do Prazo de Vencimento dos Ativos*; (iv) *Risco de Crédito a que está sujeito os Ativos* e (v) *Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH*.

Os termos iniciados em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento têm os significados a eles atribuídos no Regulamento ou no Boletim de Subscrição.

[LOCAL], [DATA].

[NOME DO INVESTIDOR]

Por:

Por:

Cargo:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO G

CONTRATO DE CONSULTORIA E SEUS ADITAMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE
CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS**

Pelo presente instrumento particular:

BC FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS - FII, com constituição e funcionamento aprovados pela Comissão de Valores Imobiliários ("CVM") em 29 de Outubro de 2009, regulamento registrado sob o nº 1718584 no 7º Oficial Registro de Títulos e Documentos de São Paulo ("**FUNDO**"), representado por seu Administrador, BANCO OURINVEST S.A., instituição financeira constituída e existente sob as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.728, sobreloja, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 ("**ADMINISTRADOR**");

BRAZILIAN CAPITAL COMPANHIA DE GESTÃO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.728, 3º andar, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 04.924.582/0001-53, representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada "**CONSULTORA**";

em conjunto referidas como as "Partes" e individualmente como "Parte",

CONSIDERANDO QUE:

I) o **FUNDO** será foi constituído com o propósito de investir em cotas de outros fundos de investimentos imobiliário ("Carteira");

II) o **FUNDO** deseja designar a **CONSULTORA** como sua consultora de investimentos para prestar consultoria ao Fundo com relação à Carteira e ao **FUNDO**;

III) Em contraprestação às taxas e outras remunerações pagas pelo Fundo nos termos deste instrumento, a **CONSULTORA** deseja aceitar a função de consultora de investimentos do **FUNDO**;

RESOLVEM as partes celebrar o presente Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos, que reger-se-á pelas cláusulas e condições a seguir descritas:

CLÁUSULA I – OBJETO

1.1. A **CONSULTORA** prestará ao **FUNDO** serviços de consultoria profissional de investimentos e será responsável pelas atividades de:

- (i) análise e recomendação de investimentos e desinvestimentos para o **FUNDO**,



- (ii) gestão dos ativos do **FUNDO**,
- (iii) operacionalização dos investimentos do **FUNDO** e
- (iv) elaboração de relatórios dos investimentos realizados pelo **FUNDO**.

1.2. A **CONSULTORA**, no ato da assinatura do presente instrumento, declara sua ciência e conhecimento acerca de todo o conteúdo do Regulamento do **FUNDO**, seus objetivos e práticas, políticas de investimento e de gestão de ativos, concordando integralmente com seu conteúdo.

CLÁUSULA II – DAS OBRIGAÇÕES DA CONSULTORA

2.1. A **CONSULTORA** deverá observar as seguintes regras de conduta:

I - desempenhar suas atribuições de modo a atender o objetivo e política de investimento do **FUNDO**, bem como os limites e condições estabelecidos no seu regulamento;

II - empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser por ela cometidas;

III - evitar práticas que possam ferir a relação de confiança mantida com os cotistas do **FUNDO**;

IV - manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição do **FUNDO** e de seu **ADMINISTRADOR**, toda a documentação, análises e estudos relativos aos investimentos na Carteira;

V - prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo **FUNDO** ou pelo **ADMINISTRADOR** pertinentes aos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

VI - participar de encontros, reuniões e eventos com os cotistas do **FUNDO**, na periodicidade e com a frequência pelo **ADMINISTRADOR** definida.

2.2. A **CONSULTORA** obriga-se a manter em absoluto sigilo as informações as quais tiver acesso em função do objeto deste contrato, concordando em não revelar, duplicar ou reproduzir, sob qualquer forma, direta ou indiretamente, informações ou documentos não públicos pertinentes ao objeto deste instrumento. O **ADMINISTRADOR** e a **CONSULTORA** concordam em adotar todas as medidas necessárias para assegurar que pessoas não autorizadas não tenham acesso às informações e documentos e que todas as



3.3 Na hipótese de rescisão deste Instrumento pelo **FUNDO** em razão dos eventos elencados nas Cláusulas 4.4d e 4.4e abaixo, nenhuma remuneração será devida à **CONSULTORA**, observado ainda o disposto na Cláusula 4.2 e 4.4.1 infra.

3.4 Na hipótese de rescisão deste Instrumento pelo **FUNDO** em razão dos eventos elencados na Cláusula 4.4f, não motivada pela ocorrência de qualquer dos eventos descritos nas Cláusulas 4.4d. e 4.4e., a remuneração de que trata esta cláusula III será devida e paga *pro rata temporis*

3.5 Na hipótese de rescisão deste Instrumento pela **CONSULTORA**, a remuneração de que trata esta cláusula III será devida e paga *pro rata temporis*.

3.6 A **CONSULTORA** arcará com as despesas tributárias incidentes sobre a remuneração ora estabelecida, ficando o **FUNDO**, desde já, autorizado a efetuar eventuais retenções determinadas pela lei ou regulamentação em vigor.

CLÁUSULA IV - DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1 No exercício das atribuições de consultoria especificadas na Cláusula II, a **CONSULTORA** sempre levará em conta as normas técnicas e administrativas adequadas às operações nos mercados imobiliários.

4.2. A **CONSULTORA** indenizará e ressarcirá ao **FUNDO** por quaisquer danos e prejuízos decorrentes de sua ação ou omissão, culposa ou dolosa, em razão do descumprimento ou cumprimento defeituoso de qualquer obrigação inerente a sua atividade ou contratualmente estipulada.

4.3 Este contrato vigorará por todo o prazo de duração do **FUNDO**.

4.4 O **FUNDO** poderá considerar automaticamente rescindido o presente contrato, independentemente de notificação ou aviso prévio, judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo descritas:

a) extinção ou liquidação do **FUNDO**;

b) decretação de falência, intervenção ou liquidação extrajudicial de qualquer da **CONSULTORA**;



Three handwritten signatures in black ink, positioned horizontally across the page.

4

c) superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN ou da CVM, que proíba ou imponha restrições que inviabilizem o **FUNDO** e/ou a prestação dos serviços objeto do presente Contrato;

d) descumprimento pela **CONSULTORA** de qualquer das cláusulas estipuladas neste Contrato não sanada, injustificadamente, após o prazo de 30 (trinta) dias, concedidos em notificação nesse sentido;

e) transferência do controle acionário da **CONSULTORA**, sua fusão, cisão ou incorporação, sem a comunicação e anuência na manutenção da contratação, prévias e por escrito da outra parte, excetuadas aquelas ocorridas dentro de seu próprio grupo;

f) destituição, pelos Cotistas, da **CONSULTORA**.

4.4.1. Em caso de rescisão nos termos da alínea "d" acima, obriga-se a **CONSULTORA** a ressarcir o **FUNDO** dos prejuízos e/ou perdas e danos a que der causa e forem comprovados.

4.5 A **CONSULTORA** poderá rescindir o presente contrato, mediante o envio de notificação prévia ao **ADMINISTRADOR**, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência.

4.6 Não se estabelecerá entre a **CONSULTORA** e o **FUNDO** ou seu **ADMINISTRADOR** qualquer forma de associação, solidariedade ou vínculo, competindo, portanto, a cada uma das partes, particularmente e com exclusividade, o cumprimento das suas respectivas obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, fiscais e tributárias, na forma da legislação em vigor. Não se estabelecerá, ainda, em razão dos serviços prestados, qualquer vínculo empregatício entre a **CONSULTORA** e o **FUNDO**, seu **ADMINISTRADOR** ou pessoas que eventualmente trabalhem por ordem destes.

4.7 Este contrato não poderá ser alterado ou modificado em nenhuma de suas cláusulas ou condições, salvo por regular aditamento escrito, assinado pelas partes.

4.8 É vedada a cessão total ou parcial dos direitos e obrigações oriundos deste contrato, sem a expressa anuência escrita da outra parte.

4.9 Eventual abstenção das partes do uso de qualquer dos direitos conferidos por este instrumento não constituirá novação ou alteração contratual.



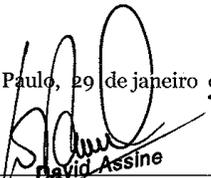
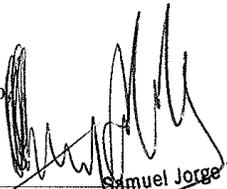
Three handwritten signatures in black ink, positioned horizontally across the page. The first signature is on the left, the second is in the middle, and the third is on the right.

4.10. Este instrumento representa todos os entendimentos mantidos pelas partes até o momento, cancelando-se todos os instrumentos, orais ou escritos, em sentido contrário.

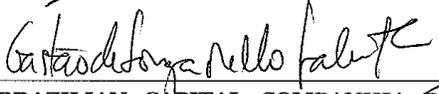
4.11. As partes elegem o Foro de São Paulo, Capital, para dirimir litígio oriundo do presente instrumento, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem as partes assim justas e contratadas firmam o presente em três vias de igual teor e forma, diante de duas testemunhas que também assinam.

São Paulo, 29 de janeiro de 2010.

DA  David Assine  Samuel Jorge E. Cester

BC FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS - FII

 Gustavo de Souza Nello Falseto

BRAZILIAN CAPITAL COMPANHIA DE GESTÃO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

TESTEMUNHAS:

1.  Roberto Trota
RG: 16796287-5
CPF: 153559058-03

2.  Solange Lukenchukii
RG: 22.021.846-8
CPF: 149.072.618-70



**ADITIVO AO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE
CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS**

Pelo presente instrumento particular:

BC FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.098.114/0001-28 ("FUNDO"), neste ato representado por seu Administrador, BANCO OURINVEST S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 2º, 10º e 11º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 ("ADMINISTRADOR");

BRAZILIAN CAPITAL COMPANHIA DE GESTÃO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1374, 15º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 04.924.582/0001-53, representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada "CONSULTORA";

em conjunto referidas como "Partes" e individualmente como "Parte",

RESOLVEM celebrar o presente Aditivo ao Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos firmado em 29 de janeiro de 2010, (o "CONTRATO"), que reger-se-á pelas cláusulas e condições a seguir descritas:

CLÁUSULA I – DO OBJETO

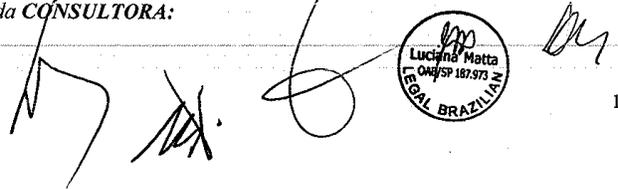
1.1. Por este instrumento e na melhor forma de direito, as Partes resolvem excluir, da descrição de atividades a serem desenvolvidas pela **CONSULTORA**, o disposto na alínea "ii" da Cláusula 1.1 do CONTRATO, haja vista o fato de que a **CONSULTORA** não desempenhará a atividade de "gestão de ativos".

1.2 Resolvem também as Partes melhor descrever a forma como se dará a prestação dos serviços por parte da **CONSULTORA** ao **FUNDO**, incluindo na Cláusula 1.1 do CONTRATO o procedimento a ser adotado para a efetivação das atividades contratadas.

1.3 Desta forma, a Cláusula 1.1 do CONTRATO passa a vigorar com a seguinte redação:

*"1.1. A **CONSULTORA** prestará ao **FUNDO** serviços de consultoria profissional de investimentos, ficando responsável pelas atividades de:*

*(i) análise e recomendação de investimentos e desinvestimentos para o **FUNDO**, observando-se a seguinte sistemática para que se aprovelem as recomendações da **CONSULTORA**:*



a) Sempre que julgar conveniente e adequado aos interesses do **FUNDO** diante de sua política de investimentos, a **CONSULTORA** encaminhará ao **ADMINISTRADOR** notificação contendo recomendações para aquisição e/ou liquidação de ativos, a qual deverá ser confirmada pelo **ADMINISTRADOR** no prazo de 02 (dois) dias a contar de seu recebimento;

b) Ao término do prazo acima mencionado, o **ADMINISTRADOR** responderá às recomendações da **CONSULTORA**, indicando quais são os investimentos/desinvestimentos a serem efetuados;

c) As notificações da **CONSULTORA** ao **ADMINISTRADOR** deverão conter as características dos ativos a serem adquiridos e/ou liquidados assim como os valores para investimento/desinvestimento;

d) As notificações deverão ser encaminhadas por pessoa autorizada previamente pela **CONSULTORA** ao **ADMINISTRADOR**;

e) As notificações contendo as recomendações deverão ser encaminhadas pela **CONSULTORA** por correio eletrônico direcionado ao **ADMINISTRADOR**;

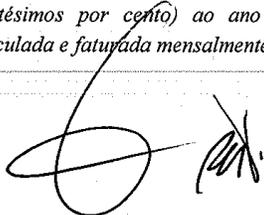
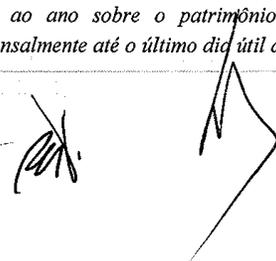
f) Qualquer alteração nas pessoas indicadas a receber e encaminhar as notificações deverá ser previamente comunicada por uma parte à outra, por meio de comunicação escrita ou meio eletrônico.

(ii) operacionalização dos investimentos do **FUNDO**: Aprovada a realização do investimento/desinvestimento recomendado pela **CONSULTORA**, nos termos do item "i" acima, o **ADMINISTRADOR** deverá tomar as providências para que seja ele efetivado nos exatos prazos e valores que constarem da aprovação efetivada; e

(iii) elaboração de relatórios dos investimentos realizados pelo **FUNDO**. Tais relatórios deverão ser encaminhados mensalmente pela **CONSULTORA** ao **ADMINISTRADOR**, sempre no mês seguinte à realização das atividades ora contratadas.

1.4. Ademais, nos termos da cláusula 1.1 acima, as Partes, de mútuo e comum acordo, resolvem substituir o termo "Taxa de Gestão", pelo termo "Taxa de Consultoria", passando a cláusula 3.1.1 a vigorar com a seguinte redação:

"3.1.1. Taxa de consultoria equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do **FUNDO**, calculada e faturada mensalmente até o último dia útil do mês de prestação dos

   2

serviços, com base no patrimônio líquido do FUNDO apurado no mês anterior à prestação dos serviços, e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente aos dos serviços prestados.”

1.5 Tendo em vista a alteração do endereço na sede da CONSULTORA, serve o presente também para adequar a qualificação que consta no preâmbulo do CONTRATO, fazendo-se constar:

“**BRAZILIAN CAPITAL COMPANHIA DE GESTÃO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1374, 15º andar, CEP 01310-100, inscrita no CNPJ sob o nº 04.924.582/0001-53, representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada “CONSULTORA””.

CLÁUSULA II – DA RATIFICAÇÃO

2.1. Ficam ratificadas, neste ato, todas as demais cláusulas e condições anteriormente ajustadas no CONTRATO, que não foram expressamente alteradas ou incluídas por este instrumento.

CLÁUSULA III – DO FORO

3.1. As partes elegem o Foro de São Paulo, Capital, para dirimir litígio oriundo do presente instrumento, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem as partes assim justas e contratadas firmam o presente em três vias de igual teor e forma, diante de duas testemunhas que também assinam.

São Paulo, 17 de setembro de 2010

Jose Carlos L. da Silva
DIRETOR -

Samuel Jorge E. Cester
Diretor

BC FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS - FII

Gustavo de Souza Nello Falcão
Diego Quinto
BRAZILIAN CAPITAL COMPANHIA DE GESTÃO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

TESTEMUNHAS:

Solange Meire Lukenchukif
2. *João da Costa Ferreira Neto*

Solange Meire Lukenchukif
RG.: 22.021.846-8
CPF: 149.072.618-70

João da Costa Ferreira Neto
RG 35.971.241-1
CPF 625.173.507-44





**SEGUNDO ADITIVO AO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE
CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS**

Pelo presente instrumento particular:

BC FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.098.114/0001-28 ("FUNDO"), neste ato representado por seu Administrador, BANCO OURINVEST S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 2º, 10º e 11º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 ("ADMINISTRADOR");

BRAZILIAN CAPITAL COMPANHIA DE GESTÃO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1374, 15º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 04.924.582/0001-53, representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada "CONSULTORA";

em conjunto referidas como "Partes" e individualmente como "Parte",

RESOLVEM celebrar o presente Segundo Aditivo ao Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos firmado em 29 de janeiro de 2010, aditado em 17 de setembro de 2010 (o "CONTRATO"), que reger-se-á pelas cláusulas e condições a seguir descritas:

CLÁUSULA I – DO OBJETO

1.1. Por este instrumento e na melhor forma de direito, as Partes, de mútuo e comum acordo, resolvem alterar a remuneração referente à Taxa de Desempenho (*Performance Fee*) prevista na Cláusula 3.1.2 do CONTRATO, passando referida cláusula a vigorar com a seguinte redação:

3.1.2 Taxa de Desempenho (Performance Fee) – a remuneração será apurada e devida ao final de cada semestre (Junho e Dezembro), desde que ao final de cada semestre seja apurado um rendimento superior a 3,0% no

Av. Paulista, 1728 – Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares – São Paulo – SP 01310-919 PAÍS (11) 4081-4444 FAX (11) 4081-4697
Ouvیدoria do Banco Ourinvest - Tel.: 0800 8434444 - E-mail: ouvidoria@ourinvest.com.br





semestre acrescido da variação do Índice Geral de Preços do Mercado, calculado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGPM/FGV”) dentre os meses anteriores ao final de cada semestre, ou seja, Maio e Novembro (“Taxa Semestral Elegível”), calculado com base nos rendimentos mensais distribuídos aos cotistas, considerando regime de caixa, ou seja, os rendimentos efetivamente pagos aos cotistas, calculados sobre o valor total de integralização das cotas emitidas pelo FUNDO. Nesse caso, a CONSULTORA fará jus a taxa de desempenho equivalente a 20% sobre o valor de rendimento semestral que exceder a Taxa Semestral Elegível. A taxa de desempenho será paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da apuração da referida taxa, ou seja, nos meses de Janeiro e Julho.

3.1.2.1. Para fins de apuração da variação do IGPM/FGV, fica estipulado que a variação do IGPM/FGV para o 1º semestre de cada ano será o resultado do índice de Maio dividido pelo índice de Novembro do ano anterior e para o 2º semestre de cada ano será o resultado do índice de Novembro dividido pelo índice de Maio do mesmo ano.

3.1.2.2. Para a apuração da Performance Fee relativa ao primeiro semestre de 2010, devida em Junho de 2010, a taxa semestral elegível deverá ser apurada proporcionalmente pelos meses já decorridos. Desta forma a Taxa Semestral Elegível será equivalente a 0,75% ao mês, ou seja, para o cálculo do primeiro semestre de 2010 deverá ser considerado o número de meses decorridos desde a assinatura deste Instrumento até Junho de 2010, multiplicados pelo percentual de 0,75%.

CLÁUSULA II – DA RATIFICAÇÃO

2.1. Ficam ratificadas, neste ato, todas as demais cláusulas e condições anteriormente ajustadas no CONTRATO, que não foram expressamente alteradas ou incluídas por este instrumento.

Av. Paulista, 1728 – Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares - São Paulo - SP - 01310-919 PABX (11) 4081-4444 FAX (11) 4081-4687
Ouvidoria do Banco Ourinvest - Tel.: 0800-8034444 E-mail: ouvidoria@ourinvest.com.br





CLÁUSULA III – DO FORO

3.1. As partes elegem o Foro de São Paulo, Capital, para dirimir litígio oriundo do presente instrumento, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem as partes assim justas e contratadas firmam o presente em três vias de igual teor e forma, diante de duas testemunhas que também assinam.

São Paulo, 22 de novembro de 2010.
David Assine
Diretor

Samuel Jorge E. Cester
Diretor

BC FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS - FII

BRAZILIAN CAPITAL COMPANHIA DE GESTÃO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

TESTEMUNHAS:

- 1.
- 2.

Paulo Roberto Trota
RG.: 16796287-5
CPF: 153559058-03

Eduardo A. de Oliveira
RG: 43.559.575-1
CPF: 333.540.978-76





**TERCEIRO ADITIVO AO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE
CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS**

Pelo presente instrumento particular:

BC FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.098.114/0001-28 ("**FUNDO**"), neste ato representado por seu Administrador, BANCO OURINVEST S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 2º, 10º e 11º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 ("**ADMINISTRADOR**");

BRAZILIAN CAPITAL COMPANHIA DE GESTÃO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1374, 15º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 04.924.582/0001-53, representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada "**CONSULTORA**";

em conjunto referidas como "Partes" e individualmente como "Parte",

RESOLVEM celebrar o presente Terceiro Aditivo ao Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos firmado em 29 de janeiro de 2010, aditado em 17 de setembro de 2010 e 22 de novembro de 2010 (o "**CONTRATO**"), que reger-se-á pelas cláusulas e condições a seguir descritas:

CLÁUSULA I – DO OBJETO

1.1. Por este instrumento e na melhor forma de direito, as Partes, de mútuo e comum acordo, resolvem ajustar Cláusula 3.1.2 do CONTRATO, alterada pela Cláusula 1.1. do Segundo Aditivo, que trata da remuneração devida pelo Fundo à Consultora referente à Taxa de Desempenho (*Performance Fee*), passando referida cláusula a vigorar com a seguinte redação:

3.1.2 Taxa de Desempenho (Performance Fee) – a remuneração será apurada e devida à Consultora ao final de cada semestre (Junho e Dezembro), desde que seja apurado rendimento do Fundo superior a:

- (i) *3,0% no semestre acrescido da variação do Índice Geral de Preços do Mercado da Fundação Getúlio Vargas ("IGPM/FGV") calculado com base nos rendimentos mensais distribuídos aos cotistas, considerando o regime de caixa, ou seja, os rendimentos efetivamente pagos aos cotistas, calculados sobre o valor total de integralização*

Av. Paulista, 1728 – Sobreloja, 1º e 2º - São Paulo - SP - 01310-919 PABX (11) 4081-4444 FAX (11) 4081-4697
Ouvidoria do Banco Ourinvest - Tel.: 0900-6034444 - E-mail: ouvidoria@ourinvest.com.br



das cotas emitidas pelo FUNDO, dentre os meses anteriores ao final de cada semestre, ou seja, Maio e Novembro (“Taxa Semestral Elegível”); ou

- (ii) *4,5% calculado com base nos rendimentos mensais distribuídos aos cotistas, considerando regime de caixa, ou seja, os rendimentos efetivamente pagos aos cotistas, calculados sobre o valor total de integralização das cotas emitidas pelo FUNDO, dentre os meses anteriores ao final de cada semestre, ou seja, Maio e Novembro (“Taxa Semestral Elegível”), o que for maior.*

Nesse caso, se ao final de cada semestre for apurado rendimento superior ao estipulado na alínea (i) ou (ii) acima, o que for maior, a CONSULTORA fará jus a taxa de desempenho equivalente a 20% sobre o valor de rendimento semestral que exceder a Taxa Semestral Elegível. A taxa de desempenho será paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da apuração da referida taxa, ou seja, nos meses de Janeiro e Julho.

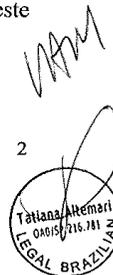
3.1.2.1. Para fins de apuração da variação do IGPM/FGV, fica estipulado que a variação do IGPM/FGV para o 1º semestre de cada ano será o resultado do índice de Maio dividido pelo índice de Novembro do ano anterior e para o 2º semestre de cada ano será o resultado do índice de Novembro dividido pelo índice de Maio do mesmo ano.

3.1.2.2. Para a apuração da Performance Fee relativa ao primeiro semestre de 2010, devida em Junho de 2010, a taxa semestral elegível deverá ser apurada proporcionalmente pelos meses já decorridos. Desta forma a Taxa Semestral Elegível será equivalente a 0,75% ao mês, ou seja, para o cálculo do primeiro semestre de 2010 deverá ser considerado o número de meses decorridos desde a assinatura deste Instrumento até Junho de 2010, multiplicados pelo percentual de 0,75%.

CLÁUSULA II – DA RATIFICAÇÃO

2.1. Ficam ratificadas, neste ato, todas as demais cláusulas e condições anteriormente ajustadas no CONTRATO, que não foram expressamente alteradas ou incluídas por este instrumento.

Av. Paulista, 1728 – Sobrelaje, 1º e 2º - São Paulo - SP 01310-919 PABX (11) 4081-4444 FAX (11) 4081-4697
Ouvidoria do Banco Ourinvest - Tel / 08001603444 - E-mail: ouvidoria@ourinvest.com.br





CLÁUSULA III – DO FORO

3.1. As partes elegem o Foro de São Paulo, Capital, para dirimir litígio oriundo do presente instrumento, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem as partes assim justas e contratadas firmam o presente em três vias de igual teor e forma, diante de duas testemunhas que também assinam.

São Paulo, 06 de janeiro de 2011

David Assine
Diretor

Samuel Jorge E. Cester
Diretor

BC FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS - FII

Rossario Neri

Victor Hugo Moscoso

BRAZILIAN CAPITAL COMPANHIA DE GESTÃO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

TESTEMUNHAS:

1.
Paulo Roberto Trota
RG.: 16796287-5
CPF: 153559058-03

2.
Eduardo A. de Oliveira
RG: 43.559.575-1
CPF: 333.540.978-76



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUARTO ADITAMENTO AO CONTRATO DE
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS**

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, as partes abaixo qualificadas, a saber:

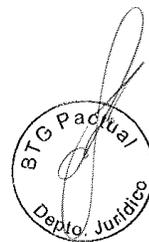
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS, denominação atual do **BC FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.026.627/0001-38 (“**FUNDO**”), neste ato representado por sua atual administradora, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada, por seus representantes legais infra assinados (“**ADMINISTRADORA**”);

BRAZILIAN CAPITAL COMPANHIA DE GESTÃO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.924.582/0001-53, neste ato representada por sua sucessora por incorporação, **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3477, 14º andar- parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.631.542/0001-37, neste ato representada por seus representantes legais infra assinados, doravante denominada “**BTG GESTORA**”; e

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., já qualificada.

CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 29 de janeiro de 2010, as Partes firmaram “Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos”, posteriormente aditado em 17 de setembro 2010, em 22 de novembro 2010 e em 06 de janeiro 2011 (em conjunto denominados “Contrato de Consultoria”), tendo por objeto a prestação de serviços de consultoria profissional de investimentos pela **CONSULTORA** ao **FUNDO**.



(ii) Em 31 de dezembro de 2012 a **BRAZILIAN CAPITAL** foi incorporada pela **BTG GESTORA**, de forma que esta última a sucedeu em todos os direitos e obrigações, assumindo, portanto, a atividade de consultora de investimentos do **FUNDO**, nos estritos termos previstos no Contrato de Consultoria.

RESOLVEM as Partes aditar o Contrato de Consultoria, especialmente para contemplar as considerações acima, nos seguintes termos:

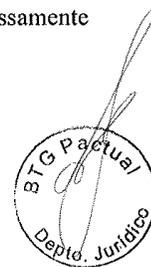
1) O preâmbulo do Contrato de Consultoria é, neste ato, alterado, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, as partes abaixo qualificadas, a saber:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS, denominação atual do **BC FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.026.627/0001-38 (“**FUNDO**”), neste ato representado por sua atual administradora, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada, por seus representantes legais infra assinados (“**ADMINISTRADORA**”);

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.631.542/0001-37, neste ato representada por seus representantes legais infra assinados, doravante denominada “**CONSULTORA**” ou “**BTG GESTORA**”.”

2) As Partes, declaram-se cientes e concordam expressamente com o presente instrumento, ratificando todas as demais cláusulas e condições do Contrato de Consultoria não expressamente alteradas neste instrumento.



3) As Partes declaram que o presente instrumento faz parte integrante e inseparável do Contrato de Consultoria.

4) Fica eleito o Foro de São Paulo para que nele sejam dirimidas todas e quaisquer questões, dúvidas ou pendências oriundas do presente instrumento.

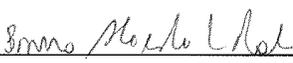
E, por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, 01 de janeiro de 2013



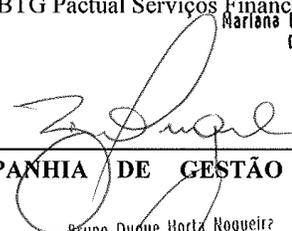
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS

Representado por sua administradora BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Felipe Bonse Manderbach
Procurador
Mariana Botelho Ramalho Cardoso
Diretora Executiva

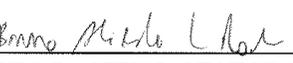


BRAZILIAN CAPITAL COMPANHIA DE GESTÃO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Bruno Alexandre Licarião Rocha
Procurador



Bruno Duque Horta Nogueira
Procurador



BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Bruno Alexandre Licarião Rocha
Procurador

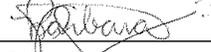


Bruno Duque Horta Nogueira
Procurador

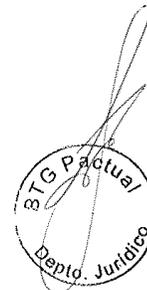
Testemunhas:

1. 

Nome: Gabriella R. Menezes de Freitas
RG: 35.782.308-4
CPF: 367.545.698-67

2. 

Nome: Bárbara V. de Paula Garcia
RG: 36.670.923-9
CPF: 369.890.628-05



ANEXO H

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

OBJETIVO

O presente estudo de viabilidade ("**Estudo de Viabilidade**") foi elaborado pela BTG Gestora de Recursos Ltda. ("**BTG Gestora**") com o objetivo de analisar a viabilidade da 6ª Emissão de Cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS** ("**Fundo**"), veículo de investimento que tem por objeto o investimento em (a) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário - preferencialmente; (b) imóveis, com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades; (c) LH; (d) LCI; (e) CRI; e (f) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII.

Para realização dessa análise foram usados dados econômico-financeiros históricos, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa da BTG Gestora existente à época do estudo. Assim sendo, esse estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. A BTG Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo.

Exceto quando especificamente definidos neste Estudo de Viabilidade, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no "Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de Fundos" ("**Prospecto Definitivo**", sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO FUNDO E DA OFERTA

(CONSULTAR A SEÇÃO "INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS" DO PROSPECTO DEFINITIVO PARA MAIORES INFORMAÇÕES).

Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de Fundos
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
Gestão	Ativa.
Administradora	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenador Contratado	Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestora	BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.
Instituição Escrituradora	Itaú Unibanco S.A.
Taxa de Administração	A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,150% (cento e cinquenta milésimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo vigente no último dia útil do mês anterior observado o valor mínimo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M, que deverá ser pago diretamente à Administradora, acrescido ainda do valor aproximado de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), correspondente ao valor dos serviços de escrituração das cotas do Fundo, que deve estar incluído na remuneração da Administradora mas será pago a terceiros, nos termos dos artigos 20 e 57 do Regulamento.
Valor Total da Emissão	Será de, inicialmente, até R\$ R\$120.000.024,00 (cento e vinte milhões e vinte e quatro reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.
Quantidade de Novas Cotas	Até 1.702.128 (um milhão e setecentos e dois mil e cento e vinte e oito) Novas Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.
Preço de Emissão	O preço unitário de colocação das Novas Cotas foi fixado em R\$70,50 (setenta reais e cinquenta centavos) cada, com base no valor do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário em 4 de janeiro de 2017.

PREMISSAS DO ESTUDO

Metodologia	<p>A metodologia aplicada na análise é baseada na geração de caixa pelo Fundo adotando como premissa que os ativos-alvo serão Fundos Imobiliários com rentabilidade semelhante à apresentada pelo IFIX, índice que representa o comportamento dos papéis mais líquidos do setor. Nesse sentido, foram projetados os rendimentos esperados dos Ativos-Alvo, e também as despesas recorrentes do Fundo. Considera-se que os rendimentos dos Ativos e Ativos de Liquidez (conforme abaixo definidos), deduzidos dos tributos e das despesas do Fundo, serão distribuídos mensalmente aos cotistas. Adicionalmente, foram considerados os Investimentos realizados em Ativos-Alvo e ativos de liquidez realizados pela BTG Gestora com os recursos da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª emissões.</p>
Data Base	<p>A data base do presente Estudo de Viabilidade é 4 de janeiro de 2017.</p>
Cenário Econômico	<p>Como premissa foi considerado que o cenário econômico nacional não sofrerá alterações significativas ao longo da vida do Fundo.</p>
Política de Investimento do Fundo	<p>O Fundo tem por política realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos das cotas de outros fundos de investimento imobiliário que vier a adquirir; (ii) auferir ganho de capital nas negociações de cotas que vier a adquirir, e (iii) auferir rendimentos das LH, LCI e CRI que vier a adquirir.</p> <p>As aquisições dos Ativos-Alvo que podem compor o patrimônio do Fundo deverão observar os seguintes critérios: (i) em relação às LH e LCI, deverão ter sido emitidas em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do BACEN; (ii) em relação aos CRI, deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, deverão contar com regime fiduciário e deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (iii) em relação às cotas de FII, deverão pertencer a Fundos de Investimento Imobiliário devidamente constituídos, em funcionamento e em acordo com as normas emanadas pela CVM.</p>

O Fundo poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto no Regulamento.

O objeto e a política de investimentos do Fundo deverão obedecer às regras estabelecidas no Regulamento.

Prazo para investimento em Ativos-Alvo Admite-se, no presente Estudo de Viabilidade, que a BTG Gestora levará 12 (doze) meses para concluir o processo de investimento em Ativos-Alvo. Considera-se que, após este período, o Fundo deterá 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido em ativos de liquidez. Este percentual corresponde, preponderantemente, à liquidez mínima necessária para investimentos eventuais oportunos, bem como pagamento dos encargos e despesas do Fundo. É importante salientar que o referido prazo de investimento pode se estender, uma vez que não há quaisquer garantias quanto à disponibilidade no mercado de transações elegíveis ao Fundo, ficando tais alocações a critério exclusivo da BTG Gestora.

Expectativa de retorno dos Ativos-Alvo Para fins da simulação da expectativa de retorno apresentada abaixo, foi considerada uma carteira de Ativos-Alvo contemplando diferentes patamares de remuneração, prazo, indexação e vacância e maturação.

O estudo abaixo não contempla eventuais ganhos de capital nas cotas investidas a serem auferidos pelo Fundo, parte importante da estratégia de desempenho futuro do Fundo. A Gestora espera uma valorização das cotas dos Fundos Imobiliários nos próximos anos conforme ocorre a ocupação de áreas vagas e queda das taxas de juros, e seu retorno seria complementar ao retorno aqui apresentado.

ESCLARECEMOS QUE O PRESENTE FUNDO NÃO POSSUI RENABILIDADE ALVO (BENCHMARK), BEM COMO QUE RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Distribuição de Rendimentos Admite-se no presente Estudo de Viabilidade que os rendimentos gerados pelos ativos integrantes da carteira do Fundo serão distribuídos aos cotistas semestralmente e de forma constante, conforme previsto no Regulamento. Vale ressaltar que, dada a periodicidade mensal de recebimento de proventos e giro de posições investidas, o Fundo tem por costume distribuir os rendimentos mensalmente aos seus investidores.

Horizonte de Investimentos

O horizonte de investimento considerado na presente simulação é de 5 (cinco) anos. Importante salientar, no entanto, que o Fundo possui prazo de duração indeterminado.

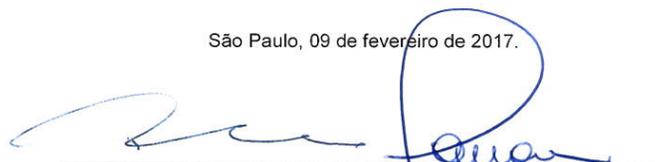
Custos da Oferta

Os custos associados à estruturação do Fundo e à oferta de suas cotas foram considerados no estudo de viabilidade.

	Atual	Após Emissão
Valor a mercado por Cota	70,50	70,50
Número de Cotas	4.215.895	5.918.023
Valor a mercado Total	297.220.598	412.306.806
Valor Patrimonial por Cota	87,61	83,25
Valor Patrimonial Total	369.343.104	492.691.309
Valor a Laudo por Cota ¹	97,05	91,22
Valor a Laudo Total ¹	409.154.018	539.854.630
Taxa de Consultoria	1,50%	1,10%
TIR Projetada	13,49%	14,39%

¹Considerando Valor de Laudo dos Ativos Investidos

São Paulo, 09 de fevereiro de 2017.



BTG GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Rodrigo Santos Coutinho Alves
Attorney In Fact

Rodrigo Cury Sampaio de Miranda Pavan
Procurador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INFORME ANUAL - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informe Anual

Nome do Fundo FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS	CNPJ do Fundo 11.026.627/0001-38	Data de Funcionamento 06-Mar-13
Público Alvo: Investidores em Geral	Código ISIN: BRBCTF000	Quantidade de cotas emitidas: 4.215.895
Fundo Exclusivo: Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar: Não	
Classificação autorregulação (se houver): Fundo de Investimento Imobiliário		
Prazo de Duração: Indeterminado	Encerramento do exercício social: Dezembro	
Mercado de negociação das cotas: BOLSA	Entidade administradora de mercado organizado: BM&FBOVESPA	
Nome do Administrador: Financeiros S.A. – DTVM	BTG Pactual Serviços	CNPJ do Administrador: 59.281.253/0001-23
Endereço: Praia de Botafogo, 501 - 6º Andar - Rio de Janeiro - RJ	Telefones: 55 21 3262-9600	
Site: www.btgpactual.com	F	
Competência	jan/17	

1 Prestadores de serviços	CNPJ / Endereço / Telefone
1.1 Gestor: BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA	09.631.542/0001-37 / AV BRIGADEIRO FARIA LIMA 3477 – 14º andar / (21) 2262-5115
1.2 Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S.A	30.306.294/0001-45 / PRAIA DE BOTAFOGO 501 - 5.6.7 ANDARES / (21) 3262-9757
1.3 Auditor Independente: ERNST & YOUNG TERCO AUDITORES INDEPENDENTES	61.366.936/0001-25 / AV PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK 1909 / (11) 2572-6423
1.4 Formador de Mercado:	N/A
1.5 Distribuidor de cotas:	N/A
1.6 Consultor Especializado: BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA	09.631.542/0001-37 / AV BRIGADEIRO FARIA LIMA 3477 – 14º andar / (21) 2262-5115
1.7 Empresa Especializada para administrar as locações:	N/A
1.8 Outros prestadores de serviços:	
Prestador de serviços 1:	
Prestador de serviços 2:	
Prestador de serviços N:	

2 Investimentos do FII			
2.1 <i>Descrição dos negócios realizados no período</i>			
2.1 Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes	Revenda	BRL 384.248,99	Oferta pública
FII Campus Faria Lima	Revenda	BRL 54.487,60	Oferta pública

3 Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:
Os ativos-alvo do Fundo serão preponderantemente outros Fundos de Investimento imobiliário que compõe o IFIX, índice que representa o fundos imobiliários mais líquidos do setor.

4 Análise do administrador sobre:

- 4.1 *Resultado do fundo no exercício findo*
- 4.2 *Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo*
Expectativa e Recente redução da Taxa Selic impulsionou o mercado de Fundos de Investimento Imobiliário.
Altas taxas de vacância afetaram diretamente o rendimento dos fundos investidos em 2016.
- 4.3 *Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira*
Expectativa de continuidade na política de redução da taxa de Juros deve seguir impulsionando as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário no mercado secundário.
As principais Consultorias especializadas em Real Estate já projetam um cenário positivo para 2017-2018, com melhora na ocupação, principalmente no setor de edifícios corporativos.

5 Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:
O momento econômico pode sofrer no curto prazo com taxas de vacância elevadas, o que pode afetar diretamente a distribuição de dividendo do Fundo.

6 Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Ativo 1		
Ativo 2		
Ativo N		

6.1 Critérios utilizados na referida avaliação

7 Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes : não existem processos para esse fundo.				
Processo 1, 2, 3, ..., N.				
Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)
Partes no processo:				
Principais fatos				
Chance de perda (provável, possível ou remota)				
Análise do impacto em caso de perda do processo: não se aplica				

8 Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes : não existem processos para esse fundo.

Processo 1, 2, 3, ..., N.	
Nº do Processo	Valores envolvidos
Causa da contingência:	

9 Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes: não se aplica.

10 Assembleia Geral

10.1 **Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:**
Os documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis nas filiais do Administrador bem como no site da Bovespa e do Banco BTG Pactual conforme endereços abaixo:
http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/
<https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual>

10.2 **Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.**
Disponibilizamos aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes às assembleias bem como dúvidas em geral:
Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

10.3	<p>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</p> <p>(i) O cotista é considerado apto ao voto caso já constasse da base de cotistas na data da convocação da Assembleia. No dia, da assembleia, a qualidade de cotista é comprovada da seguinte forma: (a) no caso de Pessoa Física, é exigido documento de identificação com foto (RG, RNE, CNH); (b) no caso de Pessoa Jurídica, é exigido (1) Cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (2) Documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) no caso de Fundos de Investimento é exigido (1) Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); (2) Documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (d) caso o Cotista seja representado, o procurador deverá estar munido de procuração, lavrada há menos de 1 (um) ano, com poderes específicos para prática do ato, com firma reconhecida pelo cotista outorgante. Adotamos, ainda, o procedimento de verificarmos a Base de cotistas antes da assembleia buscando identificar possíveis cotistas impedidos de votar para que possamos informar caso estejam presentes na Assembleia. Adicionalmente, iniciamos todas as assembleias questionando se algum cotista presente se considera conflitado. Ainda relacionado a plateia, caso exista um convidado de cotista ou outro presente apenas telespectador, solicitamos aos cotistas presentes autorização para que o mesmo assista a assembleia. Ainda previamente a Assembleia, verificamos se o Fundo possui representantes de cotistas eleitos para que possamos identifica-los.</p> <p>(ii) Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais consultas são realizadas por meio do envio de uma carta consulta para toda a base de cotistas, na qual consta a exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, a data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação bem como documentos que devem ser anexados. Além disso, segue uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotista e assinatura. Esclarecemos que estabelecemos um mínimo de 5 dias após o prazo final da carta para apuração dos votos dos cotistas que manifestaram seus votos dentro do prazo mas que por algum motivo tenham demorado um pouco mais para chegar até a Administradora.</p> <p>(iii) Para assembleias gerais não realizamos o operacional de participação à distância, uma vez que tais procedimentos ainda não estão previstos no regulamento do Fundo e as entidades nas quais as cotas do Fundo estão registradas ainda não disponibilizaram sistemas e operacionais para tanto. Caso o cliente deseje, pode fornecer procuração concedendo a um procurador, ou mesmo à Administradora, o direito de exercer seu voto em Assembleia presencial, sendo certo que de tal procuração pode constar expressa a declaração de voto do cotista (o que no caso de procurações à Administradora é mandatário).</p>																																							
10.4	<p>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</p> <p>Não realizamos assembleias por meio eletrônico para os fundos imobiliários dado que entendemos que não é do perfil de grande parte dos cotistas que acabariam prejudicados pelo modelo eletrônico</p>																																							
11 Remuneração do Administrador																																								
11.1	<p>Política de remuneração definida em regulamento:</p> <table border="1"> <tr> <td>Valor pago no ano de referência (R\$): 30,921.33</td> <td>% sobre o patrimônio contábil: 0.0823%</td> <td>% sobre o patrimônio a valor de mercado: 0.0823%</td> </tr> </table>			Valor pago no ano de referência (R\$): 30,921.33	% sobre o patrimônio contábil: 0.0823%	% sobre o patrimônio a valor de mercado: 0.0823%																																		
Valor pago no ano de referência (R\$): 30,921.33	% sobre o patrimônio contábil: 0.0823%	% sobre o patrimônio a valor de mercado: 0.0823%																																						
12 Governança																																								
12.1	<p>Representante(s) de cotistas : Este fundo não possui representantes de cotistas</p> <p>Nome: _____</p> <p>Idade: _____</p> <p>Profissão: _____</p> <p>CPF/CNPJ: _____</p> <p>E-mail: _____</p> <p>Formação acadêmica: _____</p> <p>Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia): _____</p> <table border="1"> <tr> <td>Valor pago no ano de referência (R\$):</td> <td>% sobre o patrimônio contábil:</td> <td>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</td> </tr> </table> <p>Quantidade de cotas detidas do FII: _____</p> <p>Quantidade de cotas do FII compradas no período: _____</p> <p>Quantidade de cotas do FII vendidas no período: _____</p> <p>Data da eleição em Assembleia Geral: _____</p> <p>Término do Mandato: _____</p> <p>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nome da empresa</th> <th>Período</th> <th>Cargo e funções inerentes ao cargo</th> <th>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Empresa 1</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Empresa 2</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Empresa N</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas</th> <th>Data da eleição em Assembleia Geral</th> <th>Término do mandato</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fundo 1</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fundo 2</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fundo N</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Evento</th> <th>Descrição</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Qualquer condenação criminal</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	Nome da empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram	Empresa 1				Empresa 2				Empresa N				Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas	Data da eleição em Assembleia Geral	Término do mandato	Fundo 1			Fundo 2			Fundo N			Evento	Descrição	Qualquer condenação criminal		Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	
Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:																																						
Nome da empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram																																					
Empresa 1																																								
Empresa 2																																								
Empresa N																																								
Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas	Data da eleição em Assembleia Geral	Término do mandato																																						
Fundo 1																																								
Fundo 2																																								
Fundo N																																								
Evento	Descrição																																							
Qualquer condenação criminal																																								
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas																																								
12.2	<p>Diretor Responsável pelo FII</p> <p>Nome: Mariana Botelho Ramalho Cardoso</p> <p>Idade: 42 anos</p> <p>Profissão: Economista</p> <p>CPF: 028.107.287-63</p> <p>E-mail: ol-reguladores@btgpactula.com</p> <p>Formação acadêmica: Bacharel em Economia pela UFRJ</p> <p>Quantidade de cotas detidas do FII: _____</p> <p>Quantidade de cotas do FII compradas no período: _____</p> <p>Quantidade de cotas do FII vendidas no período: _____</p> <p>Data de início na função: 1996</p>																																							

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos						
Nome da empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram			
BTG Pactual Serviços Financeiros	2006	Sócia	Administrador a de Fundos			
Empresa 2						
Empresa N						
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos: Mariana Cardoso é diretora estatutária e responsável pela Administração de Fundos do BTG Pactual. Trabalha no nosso escritório de São Paulo, Cardoso ingressou no Pactual em 1996 e tornou-se sócia em 2006. Passou sua carreira trabalhando na indústria de fundos de investimentos e tem mais de 16 anos de experiência. Cardoso é bacharel em economia pela UFRJ.						
Evento			Descrição			
Qualquer condenação criminal						
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas						
13 Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquiridas						
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detidas em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ	
Até 5% das cotas	5432	3.504.657	83,13%	78,64%	4,49%	
Acima de 5% até 10%	1	247.439	5,87%	0,00%	5,87%	
Acima de 10% até 15%	1	463.799	11,00%	0,00%	11,00%	
Acima de 15% até 20%	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 20% até 30%	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 30% até 40%	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 40% até 50%	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 50%	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	
14 Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008						
14.1	Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
	FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes	Aquisição	06/01/2017	BRL 116.072,81	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A
	FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes	Aquisição	23/01/2017	BRL 149.095,91	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A
	FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes	Aquisição	24/01/2017	BRL 8.985,09	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A
	FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes	Aquisição	27/07/2017	BRL 110.095,18	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A
	FII Campus Faria Lima	Aquisição	06/01/2017	BRL 54.487,60	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A
	FII Campus Faria Lima	Alienação	02/01/2017	BRL 12.247,65	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A
	FII Campus Faria Lima	Alienação	16/01/2017	BRL 123.945,54	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A
	FII Anhanguera Educacional	Alienação	05/01/2017	BRL 21.242,39	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A
	FII Anhanguera Educacional	Alienação	12/01/2017	BRL 16.306,21	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A
	FII Anhanguera Educacional	Alienação	13/01/2017	BRL 120.000,29	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A
	FII Anhanguera Educacional	Alienação	16/01/2017	BRL 50.755,37	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A
	FII Anhanguera Educacional	Alienação	17/01/2017	BRL 90.527,87	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A
	FII Anhanguera Educacional	Alienação	19/01/2017	BRL 266.323,55	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A
	FII Anhanguera Educacional	Alienação	23/01/2017	BRL 84.209,48	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A
	FII Anhanguera Educacional	Alienação	27/01/2017	BRL 143.904,29	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A
	FII Anhanguera Educacional	Alienação	31/01/2017	BRL 140.681,36	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A
	FII BTG Pactual Fundo de CRI	Alienação	02/01/2017	BRL 192.828,32	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A / BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA
	FII BTG Pactual Fundo de CRI	Alienação	03/01/2017	BRL 245.663,87	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A / BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA
	FII BTG Pactual Fundo de CRI	Alienação	04/01/2017	BRL 286.492,51	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A / BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA
	FII BTG Pactual Fundo de CRI	Alienação	05/01/2017	BRL 237.545,97	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A / BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA
	FII BTG Pactual Fundo de CRI	Alienação	06/01/2017	BRL 234.058,02	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A / BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA
	FII BTG Pactual Fundo de CRI	Alienação	12/01/2017	BRL 357.305,21	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A / BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA
	FII BTG Pactual Fundo de CRI	Alienação	13/01/2017	BRL 395.788,53	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A / BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA
	FII BTG Pactual Fundo de CRI	Alienação	16/01/2017	BRL 347.390,14	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A / BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA
	FII BTG Pactual Fundo de CRI	Alienação	17/01/2017	BRL 415.852,98	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A / BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA
	FII BTG Pactual Fundo de CRI	Alienação	18/01/2017	BRL 303.452,87	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A / BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA
	FII BTG Pactual Fundo de CRI	Alienação	19/01/2017	BRL 347.271,87	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A / BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA
	FII BTG Pactual Fundo de CRI	Alienação	23/01/2017	BRL 335.402,83	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A / BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA
	FII BTG Pactual Fundo de CRI	Alienação	24/01/2017	BRL 425.620,97	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A / BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA
	FII BTG Pactual Fundo de CRI	Alienação	26/01/2017	BRL 148.528,06	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A / BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA
	FII BTG Pactual Fundo de CRI	Alienação	27/01/2017	BRL 378.950,40	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A / BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA
	FII BTG Pactual Fundo de CRI	Alienação	30/01/2017	BRL 22.195,81	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A / BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA
	FII BTG Pactual Fundo de CRI	Alienação	31/01/2017	BRL 63.546,26	07/06/2016	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A / BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA
15 Política de divulgação de informações						
15.1	<p>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</p> <p>De acordo com o previsto na IN CVM 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos de vacância que possam representar 5% ou mais da Receita do Fundo na data da divulgação. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com nossa política.</p> <p>A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais: http://www.bmbfovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/fundos-de-investimentos/fiis-listados/ https://www.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos/fundos.html https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual</p>					
15.2	<p>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</p> <p>https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual</p>					

15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso: Bruno Duque Horta Nogueira.
16	Regras e prazos para chamada de capital do fundo: será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento