

Minuta do Prospecto de Distribuição Pública de Quotas da Primeira Emissão do
EXITUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 12.358.507/0001-09

**BRAZILIAN
MORTGAGES**

Finance & Real Estate

Administração e Gestão

Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária (“Administrador”)

Avenida Paulista, n.º 1.728, 3.º e 11.º andares, São Paulo – SP

Distribuição

Banco Ourinvest S.A.

Avenida Paulista, n.º 1.728, sobreloja, 1.º, 2.º e 11.º andares, São Paulo - SP

O EXITUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“Fundo”) está realizando a distribuição pública de 500.000 (quinhentas mil) quotas, de uma única classe, escriturais e nominativas, da sua primeira emissão (“Quotas” e “Primeira Emissão”, respectivamente), exclusivamente no mercado brasileiro, no mercado de balcão não-organizado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”) e da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), com preço de emissão, nesta data, de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Quota (“Oferta Pública”), perfazendo o montante total de:

R\$ 500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais)

ISIN Quotas nº BREXTUCTF000

A Oferta Pública será coordenada pelo Banco Ourinvest S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.728, sobreloja, 1.º, 2.º e 11.º andares, inscrita no CNPJ/MF sob nº 78.632.767/0001-20, na qualidade de instituição contratada pelo Administrador para ser a instituição intermediária responsável pela distribuição pública das Quotas, sob o regime de melhores esforços de colocação (“Coordenador Líder”).

A emissão, subscrição e integralização das Quotas serão realizadas em conformidade com o disposto no regulamento do Fundo aprovado, em 22 de julho de 2010, por instrumento particular do Administrador registrado no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 26 de julho de 2010, sob nº 1746886 (“Regulamento”).

O objetivo preponderante do Fundo é obter rendimento de longo prazo aos seus quotistas, por meio de investimentos em (a) imóveis; (b) qualquer participação societária em uma determinada sociedade constituída no Brasil, a qual seja proprietária de imóveis e/ou tenha como objeto social a exploração de imóveis; e/ou (c) quotas de condomínio imobiliário, em observância aos critérios definidos no Regulamento do Fundo.

O Fundo foi constituído e a Primeira Emissão foi aprovada em 22 de julho de 2010, por ato único do Administrador, conforme instrumento particular do Administrador registrado no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 26 de julho de 2010, sob o nº 1746886.

A Oferta Pública foi registrada na CVM em [*] de [*] de 2010, sob o nº [*], nos termos da Instrução CVM nº 472/08 e da Instrução CVM nº 400/03.

O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Os investidores devem ler atentamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas [42] a [56] deste Prospecto. Ainda que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos da carteira de investimentos do Fundo (“Carteira”), não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas para o Fundo e, consequentemente, para o investidor. Além disso, qualquer rentabilidade que venha a ser obtida pelo Fundo não representará garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do consultor imobiliário contratado pelo Fundo (“Consultor Imobiliário”) ou de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Ainda, não há compromisso ou garantia por parte do Administrador, do Coordenador Líder e do Consultor Imobiliário de que o objetivo de investimento do Fundo será atingido.

A Oferta Pública não conta com classificação de risco.

As informações contidas neste Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua política de investimento e à composição de sua Carteira, bem como às disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

Todo quotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar que recebeu exemplar do Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência do objetivo do Fundo, de sua política de investimento, da composição da Carteira, da taxa de administração e outros encargos devidos pelo Fundo, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no patrimônio líquido do Fundo e, consequentemente, de perda, parcial ou total, e até superior, ao capital investido no Fundo.

O registro da Oferta Pública não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do Fundo, bem como sobre a Oferta Pública e as Quotas a serem distribuídas.

As Quotas serão registradas para negociação no Módulo de Fundos – SF, administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.

Não há garantias de que o tratamento tributário aplicável aos quotistas do Fundo, quando da amortização e/ou resgate de suas Quotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos quotistas do Fundo e ao Fundo, vide Seção “Tributação”, nas páginas 69 a 72 deste Prospecto.

Estruturador



Coordenador Líder



Administrador



Consultor Imobiliário



Agente Escriturador



Assessor Jurídico



ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES	3
2. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO	11
3. PERFIL DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO	15
• Administrador	17
• Consultor Imobiliário	20
4. SUMÁRIO DO FUNDO	23
5. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA	27
6. DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR	33
7. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA PÚBLICA	37
• Características da Oferta Pública	39
• Contrato de Distribuição	41
• Cronograma Indicativo da Oferta Pública	42
• Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta Pública	42
• Suspensão e Cancelamento da Oferta Pública	43
• Demonstrativo dos Custos da Oferta Pública	43
• Outras Informações.....	43
8. FATORES DE RISCO	47
• Riscos Associados a Fatores Macroeconômicos	49
• Riscos Associados ao Setor Imobiliário no Brasil, ao Fundo e às Quotas	50
• Riscos Associados à Oferta Pública	54
• Outros Riscos	55
9. O EXITUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	57
• Base Legal	59
• Denominação, Forma, Prazo de Duração e Composição do Patrimônio do Fundo	59
• Público Alvo	59
• Objetivo do Fundo	59
• Formação e Composição da Carteira e Outras Regras Aplicáveis aos Investimentos do Fundo	59
• Administração do Fundo e Gestão da Carteira	60
• Consultor Imobiliário e Comitê de Investimentos	61
• Assembleia Geral.....	62
• Emissões de Quotas	63
• Característica, Direitos, Emissão, Subscrição, Integralização, Amortização e Resgate de Quotas....	63
• Distribuição de Resultados e Amortização de Quotas	65
• Remuneração dos Prestadores de Serviços do Fundo.....	65
• Liquidação do Fundo	67
• Divulgação de Informações sobre o Fundo.....	67
• Encargos do Fundo.....	67
• Situações de Conflito de Interesses	68

10. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO	69
• Destinação dos Recursos	71
• Política de Investimento.....	71
11. TRIBUTAÇÃO	73
• Tributação aplicável ao Fundo	75
• Tributação aplicável aos Quotistas.....	75
12. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA PÚBLICA	77
13. SERVIÇO DE ATENDIMENTO	81
14. ANEXOS	85
• Anexo I – Instrumento de Constituição do Fundo e Deliberação da Primeira Emissão	87
• Anexo II – Regulamento vigente na data deste Prospecto.....	93
• Anexo III – Declaração do Administrador nos termos da Instrução CVM n.º 400/03	141
• Anexo IV – Declaração do Coordenador Líder nos termos da Instrução CVM n.º 400/03	145

1. DEFINIÇÕES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Para fins do disposto neste Prospecto, os termos e expressões indicados em letra maiúscula neste Prospecto, no singular ou no plural, terão os respectivos significados atribuídos a seguir:

Administrador ou Brazilian Mortgages	A Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.728, 3º e 11º andares, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 62.237.367/0001-80.
Agente Escriurador	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 61.194.353/0001-64.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de Encerramento da Oferta Pública.
Aviso Resumido	Aviso Resumido de Início da Oferta Pública.
Assembleia Geral	Assembleia Geral de Quotistas do Fundo.
Ativos Financeiros	(i) Quotas de emissão de fundos de investimento classe renda fixa regulados pela Instrução CVM n.º 409/04; (ii) quotas de emissão de fundos de investimento imobiliário que tenham por objetivo a aquisição de CRI e/ou LCI; (iii) títulos públicos federais; (iv) títulos de emissão do BACEN, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo; (v) CRI; (vi) LCI; (vii) LH; (viii) CDB; e (ix) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos, em títulos privados de emissão de instituições financeiras de primeira linha ou em debêntures.
Ativos Imobiliários	Os Imóveis, as Participações Societárias e as Quotas de Condomínio.
Auditor Independente	PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, n.º 1400, Torre Torino, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 61.562.112/0001-20.
BACEN	Banco Central do Brasil.
BM&FBOVESPA	BM&F BOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 09.346.601/0001-25.
Carteira	A carteira de investimentos do Fundo, formada pelos Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros.
CDB	Os certificados de depósito bancário.
CETIP	A CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.
CMN	O Conselho Monetário Nacional.

CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
COFINS	Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
Comitê de Investimentos	O comitê de investimentos do Fundo, formado por 6 (seis) membros. Os integrantes e as atribuições do Comitê de Investimentos estão descritas no Capítulo VII do Regulamento e no item 9.7. da Seção 9, nas páginas [•], deste Prospecto.
Conflito de Interesses	Qualquer situação em que uma Parte Interessada e/ou uma Parte Relacionada possua interesse pessoal, efetivo ou em potencial, direto ou indireto, na resolução de determinada questão ou negócio, efetivo ou potencial, relacionado com o Fundo e/ou com os investimentos do Fundo. São consideradas hipóteses automáticas de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Consultor Imobiliário ou de Partes Relacionadas do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Consultor Imobiliário ou Partes Relacionadas ao Administrador e/ou ao Consultor Imobiliário; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador e/ou Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e (iv) a contratação, pelo Fundo, de Partes Relacionadas ao Administrador, para prestação dos serviços referidos no artigo 31, da Instrução CVM n.º 472/08.
Consultor Imobiliário	A Tavares de Melo Empreendimentos S.A., sociedade com sede na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Engenheiro Antônio de Góes, n.º 60, sala 903, Bairro do Pina, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 08.039.919/0003-62.
Contrato de Consultoria	O contrato de consultoria especializada a ser celebrado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário até a data da primeira subscrição de Quotas.
Contrato de Distribuição	O “Instrumento Particular de Contrato de Melhores Esforços para Distribuição Pública de Cotas do Exitus Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado entre o Fundo e o Coordenador Líder, que estabelece, entre outras, as obrigações do Coordenador Líder como responsável pela Oferta Pública.
Coordenador ou Coordenador Líder	O Banco Ourinvest S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.728 - sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 78.632.767/0001-20.
CRI	Certificados de recebíveis imobiliários.
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

CVM	A Comissão de Valores Mobiliários.
Decreto n.º 6.306/07	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
Dia Útil	Qualquer dia que não seja (i) sábado ou domingo; (ii) dia em que os bancos estejam autorizados a fechar na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e/ou (iii) feriados nacionais. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Prospecto não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
Eventos de Liquidação	Quaisquer dos eventos listados no Capítulo XIII do Regulamento e no item 9.13 da Seção 9, página [•], deste Prospecto, os quais podem ensejar a liquidação do Fundo.
FGV	A Fundação Getúlio Vargas.
FII	Significa Fundo de Investimento Imobiliário.
Fundo	O Exitus Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
Governo Federal	Governo da República Federativa do Brasil.
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
Imóveis	Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo, mediante aprovação do Comitê de Investimentos.
Instrução CVM n.º 400/03	A Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM n.º 409/04	A Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
Instrução CVM n.º 472/08	A Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM n.º 476/09	A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Investidores Super Qualificados	Os investidores que atendam aos requisitos do artigo 4º da Instrução CVM n.º 476/09, residentes ou não no Brasil.
IOF	O Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários.
IRPJ	Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
Laudo de Avaliação de Aquisição	O laudo de avaliação de Imóveis que venham a ser adquiridos pelo Fundo nos termos do Regulamento, elaborado por empresa especializada contratada pelo Administrador, conforme recomendação do Comitê de Investimentos, em conformidade com os termos do Anexo I da Instrução CVM n.º 472/08.

Laudo de Avaliação de Integralização	O laudo de avaliação de bens e direitos a serem adquiridos pelo Fundo mediante a integralização de Quotas com a entrega de bens e direitos, elaborado por empresa especializada, contratada pelo Administrador conforme recomendação do Comitê de Investimentos, nos termos do Anexo I da Instrução CVM n.º 472/08, o qual estará sujeito à aprovação da Assembleia Geral. Sem prejuízo do disposto acima, o primeiro Laudo de Avaliação de Integralização a ser elaborado no âmbito do Fundo, ou seja, referente à integralização de Quotas da Primeira Emissão, não estará sujeito à aprovação da Assembleia Geral.
LCI	As Letra de Crédito Imobiliário emitidas nos termos da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
Lei n.º 8.668/93	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei n.º 8.981/95	A Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
Lei n.º 9.779/99	A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lei n.º 11.033/04	A Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Lei n.º 12.024/09	A Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
LH	As Letras hipotecárias emitidas nos termos da Lei n.º 7.684, de 2 de dezembro de 1988.
Montante Mínimo de Subscrição	O montante mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) a ser obtido pelo Fundo, até a data de encerramento da Oferta Pública, com a subscrição de Quotas objeto da Oferta Pública, a partir do qual o Fundo poderá iniciar suas atividades.
Oferta	Toda e qualquer distribuição pública de Quotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM n.º 400/03, a qual (i) será intermediada por sociedades integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários; e (ii) dependerá de prévio registro perante a CVM.
Oferta Pública	A distribuição pública de Quotas da Primeira Emissão nos termos da Instrução CVM n.º 400/03.
Oferta Restrita	Toda e qualquer distribuição pública de Quotas realizada com esforços restritos de colocação durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a Investidores Super Qualificados; (ii) será intermediada por sociedades integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários; (iii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09; e (iv) estará sujeita às restrições de negociação estabelecidas na Instrução CVM n.º 476/09.
País ou Brasil	República Federativa do Brasil.

Partes Interessadas	Serão consideradas partes interessadas: (i) os Quotistas; (ii) o Administrador; e (iii) o Consultor Imobiliário.
Partes Relacionadas	Serão consideradas Partes Relacionadas: (i) os funcionários, diretores, sócios ou representantes legais de qualquer Parte Interessada; (ii) os cônjuges e/ou parentes até o 2º grau de parentesco de qualquer Parte Interessada pessoa natural; (iii) as sociedades controladoras, coligadas, subsidiárias ou que exerçam controle comum em relação a qualquer Parte Interessada; (iv) sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (v) conforme o caso, os fundos de investimento e/ou carteiras de títulos e valores mobiliários administrados pelo Administrador.
Participações Societárias	Qualquer participação societária que venha a ser adquirida pelo Fundo em uma determinada sociedade constituída no Brasil, a qual seja proprietária de Imóveis e/ou tenha como objeto social a exploração dos Imóveis.
Patrimônio Líquido	Valor em Reais resultante da soma algébrica do valor disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
PIS	Contribuição ao Programa de Integração Social.
Preço de Emissão	O preço de emissão das Quotas de cada emissão/série, conforme definido no Suplemento.
Preço de Integralização	O preço de integralização de cada Quota de cada emissão/série, conforme definido no Suplemento.
Primeira Emissão	A primeira emissão de Quotas do Fundo, objeto de Oferta Pública, no valor total de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), conforme descrita no Suplemento da Primeira Emissão.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo V do Regulamento e na Seção 10, páginas [•] a [•] deste Prospecto.
Prospecto	Este prospecto da Oferta Pública.
Quotas	As quotas, escriturais e nominativas, de emissão e representativas do patrimônio do Fundo.
Quotas de Condomínio	As quotas de condomínio imobiliário, que poderão ser adquiridos pelo Fundo, mediante aprovação do Comitê de Investimentos.
Quotistas	O titular de Quotas.
Regulamento	O regulamento do Fundo.

Remuneração do Consultor	A remuneração devida ao Consultor Imobiliário em contraprestação aos serviços prestados ao Fundo nos termos do Regulamento e do Contrato de Consultoria.
SFH	O Sistema Financeiro de Habitação.
Suplemento	Qualquer suplemento ao Regulamento que descreverá as características específicas de cada emissão/série de Quotas.
Suplemento da Primeira Emissão	O suplemento anexo ao Regulamento como Anexo I.
Taxa de Administração	A taxa devida pela administração do Fundo, gestão da Carteira e escrituração das Quotas, calculada e paga ao Administrador nos termos do Capítulo XII do Regulamento e do item 9.12. da Seção 9, página [•], deste Prospecto.

2. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto pode incluir expectativas de retorno, estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive nas Seções “Exitus Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, “Destinação dos Recursos e Política de Investimento” e “Visão Geral do Setor Imobiliário”, nas páginas [•], [•] e [•], respectivamente, deste Prospecto.

As expectativas de retorno, estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais e estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou possam potencialmente vir a afetar os negócios e resultados do Fundo. Embora se acredite que estas estimativas e declarações futuras encontram-se baseadas em premissas razoáveis, elas estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que se dispõe atualmente. As expectativas de retorno, estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, mas não se limitado a:

- Alterações da conjuntura econômica, da política e de negócios no Brasil, inclusive dos índices de crescimento econômico, nível de desemprego, crescimento populacional e confiança do consumidor, além de flutuações nas taxas de câmbio, de juros ou de inflação;
- Intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- Alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;
- Alterações nos preços praticados no mercado imobiliário, nos custos estimados em orçamento, na demanda por compra de imóveis;
- Capacidade do Fundo de implementar a Política de Investimento com sucesso;
- Atratividade, retorno e liquidez dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros;
- Capacidade do Fundo de encontrar Imóveis;
- Capacidade do Fundo de identificar e negociar parcerias bem sucedidas no âmbito da consecução de suas atividades;
- Capacidade do Fundo de vender os Ativos Imobiliários;
- Obtenção de licenças e autorizações governamentais que eventualmente sejam necessárias para as construções em que o Fundo esteja envolvido;
- Capacidade de acessar o mercado de capitais em condições favoráveis; e
- Outros fatores de risco apresentados na Seção “Fatores de Risco” nas páginas [•] a [•] deste Prospecto.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas e expectativas. Tais estimativas e expectativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não se pode assegurar que serão atualizadas ou revisadas em razão da disponibilização de novas informações, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro do Fundo, sendo que os reais resultados do Fundo ou o desenvolvimento de suas atividades podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas, expectativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros do Fundo podem

diferir substancialmente das expectativas dos prestadores de serviços do Fundo, das partes envolvidas na Oferta Pública e dos investidores. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e expectativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento no Fundo.

3. PERFIL DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

3.1. O Administrador

A Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.728, 3º e 11º andares, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 62.237.367/0001-80.

A Brazilian Mortgages foi constituída como companhia hipotecária em 1.999 e neste mesmo ano ganhou reconhecimento em decorrência da estruturação do FII do Shopping Pátio Higienópolis, primeiro FII no Brasil comercializado para investidores de varejo. Além disso, especializou-se na concessão de crédito imobiliário para construção de projetos residenciais e comerciais. Por meio de sua experiente diretoria, com amplo reconhecimento no mercado, a Brazilian Mortgages tornou-se uma das instituições líderes em estruturação de FIIs no Brasil, detendo posição de destaque no financiamento a incorporadores imobiliários.

O gráfico abaixo apresenta os ativos totais de FIIs estruturados pela Brazilian Mortgages desde 2000 até 30 de junho de 2010:

FII - Estruturados pela Brazilian Mortgages		
Fundo	Total Ativo R\$	
FII HOSPITAL DA CRIANÇA	R\$	13.489.277,33
FII TORRE NORTE	R\$	552.800.236,07
FII ED ALMIRANTE BARROSO	R\$	82.693.878,86
FII TORRE ALMIRANTE	R\$	84.416.476,22
FII SHOPPING PARQUE D PEDRO	R\$	158.607.194,22
FII RODOBENS	R\$	4.247.101,49
FII PENINSULA	R\$	951.972.579,56
FII ANCAR IC	R\$	341.644.654,97
FII NOSSA SENHORA DE LOURDES	R\$	133.530.228,80
FII COMERCIAL PROGRESSIVO II	R\$	315.877.307,52
FII COMERCIAL PROGRESSIVO	R\$	26.298,79
FII PREMIER REALTY	R\$	105.717.097,90
FII HOTEL MAXINVEST	R\$	59.813.970,67
FII BRAZILIAN CAPITAL REAL ESTATE FUND	R\$	762.332.275,99
FII PROPERTY INVEST	R\$	122.926.498,57
FII SHOPPING WEST PLAZA	R\$	91.039.958,89
FII BM ASSET	R\$	292.244,14
FII EXCELLENCE	R\$	27.268.872,75
FII PRIME PORTFOLIO	R\$	387.192.249,32
FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	R\$	29.278.774,00
FII EDIFÍCIO CASTELO	R\$	136.568.311,69
BC FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	R\$	29.723.695,84
FLORIPA SHOPPING - FII	R\$	47.499.579,65
FII ANHANGUERA EDUCACIONAL	R\$	38.362.701,20
FII ONIX	R\$	507.199,18
FII RUBI	R\$	507.119,88
FII GWI CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS	R\$	46.237.510,08
FII MAX RETAIL	R\$	72.950.604,07
FII PROJ AGUA BRANCA (oferta pública)	R\$	79.986.933,31
FII SHOPPING PATIO HIGIENOPOLIS	R\$	108.783.422,12
FP F ANDROMEDA FII	R\$	122.011.257,47
FII EDIFÍCIO OURINVEST	R\$	20.901.230,78
TOTAL	R\$	4.929.206.741,33

3.2. O Coordenador Líder

O Coordenador Líder da Oferta Pública será o Banco Ourinvest S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º

andares, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 78.632.767/0001-20, sob a supervisão e responsabilidade direta de seu Diretor, Sr. David Assine, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade R.G. n.º 5.631.905-8, inscrito no CPF/MF sob n.º 769.483.078-68, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Paulista, n.º 1.728, sobreloja.

A origem do Coordenador Líder remete ao ano de 1968, quando uma distribuidora de títulos e valores mobiliários foi criada e a qual, em 1984, passou a se chamar Ourinvest DTVM S.A., com foco no mercado de atacado, direcionada a grandes investidores e voltada, já à época, para a expansão da demanda e crescente complexidade dos mercados financeiros. Junte-se a isto o surgimento do mercado de investimentos em ouro no Brasil, que se confunde com a criação da Ourinvest Sociedade Brasileira de Metais Ltda., em 1979.

A Ourinvest Sociedade Brasileira de Metais Ltda. desempenhou um papel preponderante no estabelecimento e institucionalização do mercado de ouro no País, contribuindo de maneira decisiva na transformação, do que era até então “metal nobre”, em ativo financeiro, através de operações realizadas em bolsas, custódia em grandes bancos, possibilitando assim o surgimento do primeiro instrumento de “hedge cambial” a ser colocado em prática no Brasil.

Nos anos seguintes ampliaram-se as modalidades e a sofisticação do mercado e, em 1989, era fundado o banco, que, em 1991, passou a se chamar Banco Ourinvest S.A., autorizado a operar nas carteiras de investimento; crédito, financiamento e investimento; e câmbio, oferecendo a partir de então as mais diferentes possibilidades de investimentos e operações especiais.

Em 1990, foi fundada a Ourinvest International Corp-Miami, que abriu a possibilidade de atuação no mercado internacional. O escopo do trabalho então iniciado foi consolidado posteriormente por diversas outras operações com outras instituições, conferindo ao grupo uma abertura importante e a visão privilegiada do mercado internacional, já em franca fase de globalização. Estava firmada, então, a estrutura que foi a base das atividades do grupo.

O Banco Ourinvest S.A. foi a primeira instituição privada a distribuir eurobonds emitidos por corporações brasileiras logo após a moratória ocorrida na década de 1980. O grupo estruturou, através da Ourinvest International e em conjunto com bancos internacionais, os primeiros fundos utilizando ativos da dívida nacional, além de ter participado ativamente na negociação de eurobonds brasileiros. Tais instrumentos financeiros foram os pioneiros no mercado de títulos da dívida externa de países emergentes, culminando com a criação do Plano Brady.

No segmento de produtos voltados a clientes privados, o grupo Ourinvest foi pioneiro na estruturação de notas de capital garantido, utilizando ativos relacionados ao mercado acionário brasileiro, tais como o Índice Bovespa e a Telebrás ADR. Em 1995, a Ourinvest Capital emitiu a primeira nota atrelada à variação do índice Bovespa em dólares.

Já em 1996, o Coordenador Líder passou a administrar, no mercado brasileiro, carteiras com garantia do principal investido atreladas à variação do índice Bovespa em moeda local. Tal tecnologia, desenvolvida juntamente com a Ourinvest Capital, proporcionou ao Coordenador Líder a possibilidade de montar notas estruturadas utilizando-se de opções flexíveis atreladas ao índice Bovespa e listadas na antiga Bolsa de Mercadorias e Futuros (BM&F), em São Paulo.

Hoje o Coordenador Líder tem seu foco em operações de tesouraria e finanças corporativas, propondo-se a encontrar soluções arrojadas, inovadoras e criativas para seus clientes. Seus especialistas proporcionam um atendimento personalizado, com um aparato de engenharia financeira que procura a diferenciação para valorizar e proteger cada vez mais o patrimônio de seus investidores.

No exercício de 1999, o Coordenador Líder inovou lançando no País, com grande sucesso, o primeiro fundo de investimento imobiliário voltado para o varejo — o Fundo de Investimento Imobiliário Pátio Higienópolis —, do qual participou como coordenador da operação de lançamento das quotas. Após tal

fundo, o Coordenador Líder criou e administra os seguintes fundos de investimento imobiliário, todos tendo o Sr. David Assine como Diretor Responsável, sendo que algumas dessas operações foram dirigidas ao segmento de varejo do mercado de valores mobiliários:

- Fundo de Investimento Imobiliário Hospital da Criança (instituição administradora, oferta registrada e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Torre Norte (instituição administradora, ofertas registradas, fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Almirante Barroso (instituição administradora, oferta registrada e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Torre Almirante (instituição administradora, oferta registrada e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Rodobens (instituição administradora, oferta registrada e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Península (instituição administradora e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping Parque D. Pedro (instituição administradora e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Ancar IC (instituição administradora e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Comercial Progressivo (instituição administradora e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Comercial Progressivo II (instituição administradora e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Nossa Senhora de Lourdes (instituição administradora e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Premier Realty (instituição administradora e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest (instituição administradora e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Brazilian Capital Real Estate Fund I (instituição administradora e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Property Invest (instituição administradora e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Shopping West Plaza (instituição administradora e fundo constituído);
- Floripa Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário (instituição administradora e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Anhanguera Educacional (instituição administradora e fundo constituído); e
- Fundo de Investimento Imobiliário GWI Condomínios Logísticos (instituição administradora e fundo constituído).

O Coordenador Líder não administra, mas participou como coordenador do lançamento de quotas dos seguintes fundos de investimento imobiliário:

- Fundo de Investimento Imobiliário Pátio Higienópolis (coordenador do lançamento, distribuição primária);
- Fundo de Investimento Imobiliário Água Branca (coordenador do lançamento, distribuição secundária); e
- Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest (coordenador do lançamento, distribuição primária).

Além disso, o Coordenador Líder estruturou os seguintes fundos de investimento, que não mais fazem parte de sua carteira:

- FP. F. Andrômeda Fundo de Investimento Imobiliário (oferta registrada, fundo constituído, atualmente com administração de outra instituição);
- Fundo de Investimento Imobiliário Top Retail (instituição administradora, oferta registrada e fundo não constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Centro Empresarial Água Branca (instituição administradora, oferta registrada e fundo não constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Paulo Octávio (fundo encerrado);
- Fundo de Investimento Imobiliário Rio Atlântica Hotel (fundo encerrado); e
- Fundo de Investimento Imobiliário Fashion Mall (instituição administradora, ofertas registradas e fundo constituído).

Por meio de sua subsidiária, a Ourinvest Assessoria de Investimentos S/C Ltda., o Grupo Ourinvest também estrutura operações de *project finance* e viabiliza investimentos estrangeiros no País. Para tanto, estabeleceu parceria com o Dartley Bank and Trust Limited para assessorá-lo e a outros clientes em oportunidades de investimentos no Brasil, parcerias estas que já atraíram mais de US\$ 170 milhões em investimentos.

A Ourinvest Sociedade Brasileira de Metais Ltda., após anos de bons serviços e reconhecimento local e internacional de seus padrões de qualidade, inclusive proteção ambiental, recebeu, em 1995, a certificação "Good for Delivery" pela The London Bullion Market Association (LBMA). A sua marca está presente em cerca de 30% de todas as barras existentes nos sistemas de custódia, inclusive na BM&FBOVESPA.

A Ourinvest DTVM S.A., dadas as oportunidades que se apresentaram e se perfilaram com a estratégia do Grupo Ourinvest, foi transformada na Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária (inicialmente com o nome de Ourinvest Cia. Hipotecária), que é a primeira companhia hipotecária independente do mercado brasileiro, criada com a finalidade de participar das mudanças viabilizadas pelo novo Sistema Financeiro Imobiliário no País.

Em abril de 2000, o Grupo Ourinvest, em associação com o Grupo Rossi, criou a Brazilian Securities – Companhia de Securitização, com a finalidade de desenvolver o mercado secundário de títulos imobiliários, através da emissão de CRIs. A Brazilian Securities estabeleceu uma parceria com o IIC – Inter-American Investment Corporation, braço financeiro do BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento, na qual desenvolveu um modelo inédito que se utiliza do conceito de subordinação (sênior e junior) que foi classificada pela agência Moody's com rating AA1BR.

Em maio de 2002, o Grupo Ourinvest associou-se com a CDP Capital, o maior fundo de pensão do Canadá (com portfólio de US\$ 80 bilhões), para criar a Brazilian Capital, uma empresa de gestão de investimentos imobiliários, formando assim uma plataforma completa de negócios financeiros de base imobiliária.

Em setembro de 2003, foi criada a Ourinvest Empreendimentos e Participações Ltda., cujo capital foi integralizado através da conferência de bens que anteriormente pertenciam a Ourinvest Participações S.A.

3.3. O Consultor Imobiliário

O Consultor Imobiliário do Fundo será a Tavares de Melo Empreendimentos S.A., sociedade com sede na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Engenheiro Antônio de Góes, n.º 60, sala 903, Bairro do Pina, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 08.039.919/0003-62.

A Tavares de Melo Empreendimentos S.A. é uma empresa de gestão imobiliária pertencente ao Grupo Tavares de Melo. O Grupo Tavares de Melo, desde 1920, dedicou-se ao setor sucroalcooleiro, onde chegou a gerir um portfólio de mais de 150 mil hectares distribuídos na região Nordeste e no Mato Grosso do Sul, e hoje atua nos setores de *shopping center*, combustível, armazenagem e imobiliário. Além disso,

o Grupo Tavares de Melo possui larga experiência no desenvolvimento de negócios no setor de embalagens, operação portuária, calçados, alimentos e energia.

Com essa *expertise* acumulada em décadas de empreendedorismo, bem como na gestão de patrimônio imobiliário, o Grupo Tavares de Melo tem na Tavares de Melo Empreendimentos S.A. seu veículo de desenvolvimento e estruturação de projetos imobiliários, cuja experiência é pautada no planejamento, desenvolvimento e gestão de empreendimentos de base imobiliária. Com uma equipe multidisciplinar formada por profissionais de mercado com vasta experiência no setor, a Tavares de Melo Empreendimentos S.A. atua na negociação de terrenos, elaboração de estudos de viabilidade mercadológica e econômico-financeira e consequente definição de produtos, como também na busca de recursos para a realização de empreendimentos e identificação e coordenação de parceiros no processo, como: escritórios de arquitetura e urbanismo, advogados, construtoras, incorporadoras e operadores imobiliários.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. SUMÁRIO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DO FUNDO

Nome	Exitus Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
Base Legal	Lei n.º 8.668/93 e Instrução CVM n.º 472/08.
Prazo	O Fundo terá prazo indeterminado de duração, sendo que cada emissão/série de Quotas terá prazo de vencimento determinado, conforme descrito no respectivo Suplemento.
Objetivo	O objetivo do Fundo é obter rendimento de longo prazo aos Quotistas, por meio de investimentos em Ativos Imobiliários, observado que referido rendimento poderá ser obtido pelo Fundo diretamente, mediante a compra e venda, locação e/ou outra forma de exploração dos Imóveis, ou indiretamente, por meio de Participações Societárias e Quotas de Condomínio, respeitados os critérios estabelecidos no Regulamento.
Política de Investimento	<p>O Fundo investirá em Ativos Imobiliários que serão selecionados pelo Consultor Imobiliário e aprovados pelo Comitê de Investimentos, bem como em Ativos Financeiros que serão indicados pelo Administrador, nos termos do Regulamento e deste Prospecto.</p> <p><i>Ativos Imobiliários</i></p> <p>O Fundo deverá investir, no mínimo, 90% (noventa por cento) do Patrimônio Líquido em Ativos Imobiliários, observadas as disposições do Regulamento e deste Prospecto.</p> <p>Conforme disposto no Regulamento e neste Prospecto, entende-se por Ativos Imobiliários os Imóveis, as Participações Societárias e as Quotas de Condomínio.</p> <p><i>Ativos Financeiros</i></p> <p>Sem prejuízo do disposto no Regulamento, o Administrador poderá manter parcela correspondente a até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo aplicado em Ativos Financeiros, a seu exclusivo critério, desde que referidos recursos estejam diretamente vinculados ao pagamento de despesas e/ou outros encargos programados do Fundo, nos termos da regulamentação e do Regulamento. A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não for investida em Ativos Imobiliários e/ou alocada pelo Administrador em Ativos Financeiros exclusivamente para o pagamento de despesas e/ou outros encargos programados do Fundo, deverão ser aplicados pelo Administrador em Ativos Financeiros de acordo com recomendação do Comitê de Investimentos do Fundo.</p>
Administrador	Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária

Agente Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A.
Consultor Imobiliário	Tavares de Melo Empreendimentos S.A.
Coordenador ou Coordenador Líder	Banco Ourinvest S.A.
Informações Adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos junto ao Administrador e/ou à CVM, nos endereços e informações de contato descritos na Seção “Termos e Condições da Oferta”, nas páginas [•] a [•] deste Prospecto.

5. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

Emissor	Exitus Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
Objeto da Oferta Pública	Quotas da Primeira Emissão.
Valor Total da Oferta Pública	R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Quotas objeto da Oferta Pública pelo seu respectivo Preço de Emissão.
Quantidade de Quotas da Oferta Pública	500.000 (quinhentas mil).
Preço de Emissão das Quotas da Oferta Pública	R\$ 1.000,00 (mil reais)
Direitos e restrições das Quotas da Oferta Pública	<p>As Quotas farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições.</p> <p>Cada Quota atribuirá ao seu respectivo titular direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Quota a um voto, observado que não podem votar nas Assembleias Gerais (i) o Administrador e suas Partes Relacionadas; e (ii) prestadores de serviços do Fundo e suas Partes Relacionadas.</p> <p>Os Quotistas terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas Quotas na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido.</p>
Preço de Integralização das Quotas da Oferta Pública	O preço de integralização de cada Quota corresponderá ao Preço de Emissão da Quota.
Valor Mínimo de Investimento	R\$ 1.000,00 (mil reais).
Público Alvo	A Oferta Pública é destinada a quaisquer investidores, residentes ou não no Brasil.
Regime de Distribuição das Quotas	As Quotas objeto da Oferta Pública serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação. O Coordenador Líder não será responsável pela subscrição e integralização das Quotas que não sejam subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta Pública.
Prazo de Colocação	180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Aviso Resumido.
Negociação	As Quotas serão registradas para negociação no Módulo de Fundos – SF, administrado e operacionalizado pela CETIP.
Início da Oferta Pública	Na data de publicação do Aviso Resumido, qual seja, 22 de setembro de 2010.
Divulgação do Resultado da Oferta Pública	O resultado da Oferta Pública será divulgado, por meio da publicação do Anúncio de Encerramento realizada no mesmo periódico utilizado para a divulgação do Aviso Resumido, findo o

	<p>prazo de colocação das Quotas objeto da Oferta Pública ou mediante a subscrição da totalidade das Quotas objeto da Oferta Pública, o que ocorrer primeiro.</p> <p>A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, conforme recomendação do Consultor Imobiliário, antes do prazo estabelecido no Aviso Resumido, em se verificando a subscrição de Quotas em valor correspondente ao Montante Mínimo de Subscrição.</p>
Procedimentos para Subscrição e Integralização de Quotas da Oferta Pública	<p>No ato da subscrição de Quotas, o subscritor: (i) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pelo Coordenador Líder; e (ii) receberá exemplar atualizado do Regulamento e do Prospecto.</p> <p>As Quotas objeto da Oferta Pública serão integralizadas à vista, no ato da respectiva subscrição, pelo Preço de Integralização, que corresponderá ao Preço de Emissão. As Quotas poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, e/ou mediante a conferência de Ativos Imobiliários.</p>
Procedimentos para Integralização de Quotas em Imóveis, Participações Societárias ou Quotas de Condomínio	<p>A integralização de Quotas mediante a conferência de Imóveis, Participações Societárias e/ou Quotas de Condomínio será realizada em observância ao respectivo Laudo de Avaliação de Integralização.</p> <p>O Laudo de Avaliação de Integralização de que trata o parágrafo acima será elaborado por empresa especializada, contratada pelo Administrador conforme recomendação do Comitê de Investimentos, nos termos do Anexo I da Instrução CVM n.º 472/08 e não estará sujeito à aprovação da Assembleia Geral, devendo ser concluído até a data da primeira subscrição de Quotas no âmbito da Oferta.</p>
Montante Mínimo de Subscrição	<p>O Fundo poderá iniciar suas atividades, desde que, até a data de encerramento da Oferta Pública, tenham sido subscritas Quotas representando, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). As Quotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Pública serão canceladas pelo Administrador.</p>
Distribuição de Lucros	<p>O Fundo deverá distribuir aos Quotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa e com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação aplicável e do Regulamento. A apuração e distribuição dos lucros auferidos nos termos acima poderão ser antecipadas mediante recomendação do Comitê de Investimentos.</p> <p>Os lucros apurados na forma acima deverão ser pagos até o dia 25 (vinte e cinco) do mês subsequente ao período de apuração. Somente farão jus ao recebimento de lucros os Quotistas que</p>

	estiverem inscritos no registro de Quotistas ou registrados na conta de depósito como Quotistas até o último dia do período de apuração dos lucros.
Resgate de Quotas	As Quotas somente serão resgatadas na data de pagamento da última parcela de amortização das Quotas da Primeira Emissão, conforme o disposto no Regulamento.
Anúncios relacionados à Oferta Pública	Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta Pública serão publicados no DCI Diário do Comércio e da Indústria, de modo a garantir aos investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou não as Quotas.
Inadequação de Investimento	<p>O investimento em Quotas representa um investimento de risco. Dessa forma, os investidores estarão sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados aos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, à liquidez das Quotas, e à volatilidade do mercado de capitais. Recomenda-se, portanto, que os investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas [•] a [•] deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Quotas.</p> <p>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.</p>
Informações Adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador e/ou à CVM, nos endereços e por meio das informações de contato constantes do item 7.6. da Seção 7, página [•], deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO COODENADOR LÍDER

O Administrador e o Coordenador Líder prestam as declarações abaixo em relação à Oferta Pública, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM n.º 400/03. As declarações abaixo, devidamente assinadas, integram o presente Prospecto na forma dos Anexos III e IV, respectivamente.

O Administrador, representado por seu Diretor, Sr. Rodrigo César Dias Machado, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade R.G. n.º 805.220 SSP/DF, inscrito no CPF/MF sob n.º 385.609.091-68, declara que: (a) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta Pública, das Quotas e do Fundo, dos fatores de riscos relacionados ao investimento no Fundo, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes; (b) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro do Fundo e da Oferta Pública junto à CVM; e (c) as informações relativas ao Fundo prestadas por ocasião do registro da Oferta Pública junto à CVM e fornecidas ao mercado durante a Oferta Pública são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Pública.

O Coordenador Líder, representado por seu Diretor, Sr. Rodrigo César Dias Machado, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade R.G. n.º 805.220 SSP/DF, inscrito no CPF/MF sob n.º 385.609.091-68, declara que:

a) é o responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta Pública e fornecidas ao mercado durante a Oferta Pública;

b) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, comprometendo-se a responder pela falta de diligência ou omissão, assegurando que:

I - as informações relativas à Oferta Pública são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Pública; e

II - as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas, que venham a integrar o Prospecto, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Pública;

c) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta Pública, das Quotas, do Fundo e dos riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA PÚBLICA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA PÚBLICA

7.1. Características da Oferta Pública

7.1.1. A Oferta Pública

O Fundo foi constituído e o Regulamento e a Primeira Emissão aprovados em 22 de julho de 2010, por ato único do Administrador, conforme instrumento particular registrado no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob n.º 1746886, em 26 de julho de 2010.

As Quotas serão objeto de Oferta Pública realizada pelo Coordenador Líder, exclusivamente no mercado brasileiro, no mercado de balcão não-organizado, sob o regime de melhores esforços de colocação, e será conduzida de acordo com a Instrução CVM n.º 400/03 e a Instrução CVM n.º 472/08, em condições que assegurem tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta Pública.

A Oferta Pública poderá ser concluída mesmo mediante distribuição parcial das Quotas, desde que tenham sido subscritas Quotas representando o Montante Mínimo.

As Quotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Pública serão canceladas pelo Administrador.

Na hipótese de não colocação do Montante Mínimo, o Fundo deverá ser liquidado, nos termos da Instrução CVM n.º 472/08 e do Regulamento.

A Oferta Pública não é destinada a investidores que necessitem de ampla liquidez em seus investimentos.

7.1.2. Público Alvo da Oferta Pública

A Oferta Pública é destinada a quaisquer investidores, residentes ou não no Brasil.

7.1.3. Aplicação Inicial e Manutenção de Investimento no Fundo

A primeira aplicação a ser realizada por cada investidor, por meio da subscrição de Quotas no mercado primário, deverá ser equivalente ao montante de, no mínimo, R\$ 1.000,00 (mil reais), no âmbito da Oferta Pública.

Sem prejuízo do disposto no parágrafo acima, o Fundo não estabelece valor mínimo para a manutenção de investimentos no Fundo, após a primeira aplicação de cada investidor.

7.1.4. Registro da Oferta Pública

A Oferta Pública foi registrada na CVM, em [•] de [•] de 2010, sob n.º [•], nos termos da Instrução CVM n.º 472/08 e da Instrução CVM n.º 400/03.

7.1.5. Quantidade de Quotas Objeto da Oferta Pública

São objeto da Oferta Pública 500.000 (quinhentas mil) Quotas, de uma única classe, todas nominativas e escriturais, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo.

O Fundo poderá iniciar suas atividades desde que tenham sido subscritas Quotas em valor correspondente ao Montante Mínimo de Subscrição. Portanto, a Oferta Pública poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Quotas.

As Quotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Pública serão canceladas pelo Administrador.

7.1.6. Preço de Emissão das Quotas no Âmbito da Oferta Pública

O Preço de Emissão das Quotas objeto da Oferta Pública corresponderá a R\$ 1.000,00 (mil reais) por Quota, totalizando a Oferta Pública o montante de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões reais).

7.1.7. Prazo de Colocação das Quotas objeto da Oferta Pública

O prazo de colocação das Quotas objeto da Oferta Pública é de 180 (cento e oitenta dias) contados da data de publicação do Aviso Resumido.

7.1.8. Preço de Integralização das Quotas objeto da Oferta Pública

O Preço de Integralização de cada Quota objeto da Oferta Pública corresponderá ao seu respectivo Preço de Emissão.

7.1.9. Procedimentos para Subscrição e Integralização de Quotas objeto da Oferta Pública

As Quotas deverão ser subscritas no prazo de, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias contados da publicação do Aviso Resumido.

No ato da subscrição de Quotas, o subscritor: (i) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pelo Coordenador Líder; e (ii) receberá exemplar atualizado do Regulamento e do Prospecto da Oferta Pública.

A Oferta Pública poderá ser encerrada pelo Administrador, conforme recomendação do Consultor Imobiliário, antes do prazo estabelecido no Aviso Resumido, em se verificando a subscrição de Quotas em valor correspondente ao Montante Mínimo de Subscrição.

As Quotas objeto da Oferta Pública serão integralizadas à vista, no ato da respectiva subscrição, pelo Preço de Integralização das Quotas da Primeira Emissão, que corresponderá ao seu respectivo Preço de Emissão. As Quotas poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, e/ou mediante a conferência de Ativos Imobiliários.

A integralização em bens e direitos nos termos acima deverá ser feita com base em Laudo de Avaliação de Integralização, devendo o Administrador adotar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do Laudo de Avaliação de Integralização sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo o Administrador pela omissão no seu dever.

7.1.10. Direitos e Restrições inerentes às Quotas

As Quotas farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições.

Cada Quota atribuirá ao seu respectivo titular direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Quota a um voto, observado que não podem votar nas Assembleias Gerais (i) o Administrador e suas Partes Relacionadas; e (ii) prestadores de serviços do Fundo e suas Partes Relacionadas. Não obstante, não se aplica a vedação aqui prevista, quando (a) os únicos Quotistas forem as pessoas mencionadas neste parágrafo; ou (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Quotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável.

As Quotas garantem aos Quotistas, ainda, direito de preferência para subscrever e integralizar novas Quotas na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido.

7.1.11. Negociação das Quotas

As Quotas serão registradas para negociação no Módulo de Fundos – SF, administrado e operacionalizado pela CETIP.

7.1.12. Classificação de Risco

As Quotas objeto da Oferta Pública não contam com classificação de risco.

7.1.13. Publicação de Informações sobre a Oferta Pública

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta Pública serão publicados no DCI Diário do Comércio e da Indústria, de modo a garantir aos investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir as Quotas.

7.2. Contrato de Distribuição

7.2.1. Procedimento de Distribuição e Forma de Colocação

A Oferta Pública será conduzida de acordo com a Instrução CVM n.º 400/03 e a Instrução CVM n.º 472/08, e em observância aos termos e condições do Contrato de Distribuição.

A Oferta Pública das Quotas somente terá início após a concessão do competente registro da Oferta Pública pela CVM.

A Oferta Pública terá início na data de publicação do Aviso Resumido e encerrar-se-á no prazo de até, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Aviso Resumido. O resultado da Oferta Pública será divulgado, por meio da publicação do Anúncio de Encerramento realizada no mesmo periódico utilizado para a divulgação do Aviso Resumido, findo o prazo de colocação das Quotas objeto da Oferta Pública ou mediante a subscrição da totalidade das Quotas objeto da Oferta Pública, o que ocorrer primeiro.

A Oferta Pública será destinada a quaisquer investidores, residentes ou não no Brasil.

O Coordenador Líder conduzirá a Oferta Pública, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, no entanto, deverá assegurar (i) que o tratamento aos investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente exemplar deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder.

Não será utilizada sistemática que permita o recebimento de reservas.

A Oferta Pública poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, conforme recomendação do Consultor Imobiliário, antes do prazo estabelecido no Aviso Resumido, em se verificando a subscrição de Quotas em valor correspondente ao Montante Mínimo de Subscrição, sendo que as Quotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Pública serão canceladas pelo Administrador.

No ato da subscrição de Quotas, o subscritor: (i) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pelo Coordenador Líder; e (ii) receberá exemplar atualizado do Regulamento e do Prospecto.

As Quotas objeto da Oferta Pública serão integralizadas à vista, no ato da respectiva subscrição, pelo Preço de Integralização das Quotas da Primeira Emissão, que corresponderá ao seu respectivo Preço de Emissão. As Quotas poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional, por meio de ordem de

pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, e/ou mediante a conferência de Ativos Imobiliários.

Não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez para as Quotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Quotas no mercado secundário.

7.2.2. Regime de Distribuição das Quotas

O Coordenador Líder realizará a Oferta Pública das Quotas sob o regime de melhores esforços de colocação, não sendo responsável pela subscrição e integralização das Quotas que não sejam subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta Pública.

O Coordenador Líder não convidará instituições integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta Pública das Quotas.

7.2.3. Remuneração do Coordenador Líder

O Coordenador Líder não fará jus à qualquer comissão em contraprestação aos serviços prestados nos termos do Contrato Distribuição.

7.3. Cronograma Indicativo da Oferta Pública

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta Pública, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data prevista ⁽¹⁾
1.	Pedido de registro do Fundo e da Oferta na CVM	05.08.2010
2.	Disponibilização do Prospecto	05.08.2010
3.	Exigências da CVM	02.09.2010
4.	Atendimento das exigências da CVM	09.09.2010
5.	Aprovação do registro da Oferta Pública pela CVM	24.09.2010
6.	Publicação do Aviso Resumido	27.09.2010
7.	Disponibilização do Prospecto	27.09.2010
8.	Data de Encerramento	27.03.2010
9.	Publicação do Anúncio de Encerramento	27.03.2010

⁽¹⁾ Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Administrador, na qualidade de instituição responsável pela distribuição pública das Quotas

7.4. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta Pública

O Administrador, na qualidade de instituição responsável pela Oferta Pública das Quotas da Primeira Emissão, poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou cancelar a Oferta Pública, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato inerentes à Oferta Pública existentes na data do pedido de registro da Oferta Pública, que resultem em um aumento relevante dos riscos assumidos. Adicionalmente, o Administrador, na qualidade de instituição responsável pela Oferta Pública das Quotas, poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta Pública, a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 25 da Instrução CVM n.º 400/03. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta Pública seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta Pública poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta Pública for cancelada, os atos de aceitação anteriores e posteriores ao cancelamento serão considerados ineficazes.

Na hipótese de modificação das condições da Oferta Pública, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM n.º 400/03, o Administrador, na qualidade de instituição responsável pela Oferta Pública das Quotas, deverá certificar-se que os investidores que manifestarem sua adesão à Oferta Pública, por meio da

assinatura dos respectivos boletins de subscrição, (a) estão cientes de que as condições da Oferta Pública originalmente informadas foram modificadas e (b) têm conhecimento das novas condições. Adicionalmente, o Administrador, na qualidade de instituição responsável pela Oferta Pública das Quotas, deverá comunicar aos investidores que já tiverem aderido à Oferta Pública sobre a referida modificação, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação do Aviso Resumido e às expensas do Fundo, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação do Administrador, na qualidade de instituição responsável pela Oferta Pública, seu interesse em manter a sua aceitação da Oferta Pública, presumida a manutenção em caso de silêncio.

7.5. Suspensão e Cancelamento da Oferta Pública

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM n.º 400/03, a CVM (a) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta Pública caso ela: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM n.º 400/03 ou do pedido registro; ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (b) deverá suspender a Oferta Pública quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta Pública 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 Pública e cancelar o respectivo registro.

Na hipótese de suspensão ou o cancelamento da Oferta Pública os investidores que já tiverem aderido à Oferta Pública deverão ser informados, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação.

7.6. Demonstrativo dos Custos da Oferta Pública

A tabela abaixo indica os custos relacionados à Oferta Pública:

Custo da Oferta Pública	Montante (R\$)	% em relação ao montante total da Oferta Pública *
Despesas de Registro CVM	82.870,00	0,017
Publicações **	15.000,00	0,003
Consultores Legais	100.000,00	0,020
Total	197.870,00	0,040
<i>* valores e percentuais arredondados</i>		
<i>** valores estimados</i>		
Custo Unitário de Distribuição*		
Preço por Quota (R\$)**	Custo por Quota (R\$)	% em relação ao valor unitário da Quota
1.000,000	0,40	0,040
<i>* valores e percentuais arredondados</i>		
<i>** com base no Preço de Emissão</i>		
Montante Total da Oferta Pública (R\$)		Custo Máximo da Oferta Pública (R\$)
500.000.000,00		197.870,00

7.7. Outras Informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta Pública e do Fundo, bem como para consulta e obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, da CETIP e/ou à CVM, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto encontra-se à disposição dos investidores na CVM apenas para consulta e reprodução.

Administrador

O Administrador designou o Sr. João da Costa Ferreira Neto como responsável por esclarecer quaisquer dúvidas e/ou prestar informações adicionais sobre o Fundo e a Oferta Pública.

Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária

Avenida Paulista, n.º 1.728, 3º e 11º andares
01310-919, São Paulo - SP
At.: Sr. João da Costa Ferreira Neto
Telefone: (11) 4081-4714
Fax: (11) 4081-4695
Correio Eletrônico: joão.ferreira@brazilianmortgages.com.br
Website: www.brazilianmortgages.com.br

Coordenador Líder

O Coordenador Líder designou o Sr. David Assine como responsável por esclarecer quaisquer dúvidas e/ou prestar informações adicionais sobre o Fundo e a Oferta Pública.

Banco Ourinvest S.A.

Avenida Paulista, n.º 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares
01310-919, São Paulo – SP
At.: Sr. David Assine
Telefone: (11) 4081-4444
Fax: (11) 4081-4443
Correio Eletrônico: fundos.imobiliarios@ourinvest.com.br
Website: www.ourinvest.com.br

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

Avenida República do Chile, n.º 230, 11º andar
Rio de Janeiro – RJ
Telefones: (21) 2276-7474
Fax: (21) 2276-7435
Rua Líbero Badaró, n.º 425, 24º andar
São Paulo – SP
Telefones: (11) 3111-1400
Fax: (11) 3111-1563
Site: www.cetip.com.br/

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rua Sete de Setembro, n.º 111 - 5º andar
Rio de Janeiro – RJ
Rua Cincinato Braga, n.º 340 - 2o, 3o e 4o andares
São Paulo – SP
Website: www.cvm.gov.br

Agente Escriturador

Itaú Corretora de Valores S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar
04538-132, São Paulo – SP
Agência Especializada Valores Mobiliários São Paulo
Rua Boa Vista, n.º 176, 1º subsolo
01092-900, São Paulo - SP
Central de Atendimento: (11) 5029-7780

Consultor Imobiliário

O Consultor Imobiliário designou o Sr. [Marcos Tavares Costa Carvalho](#) como pessoa responsável do Consultor Imobiliário pelo Fundo.

Tavares de Melo Empreendimentos S.A.
Avenida Engenheiro Antônio de Góes, n.º 60, sala 903
51010-000, Recife – PE
At.: Sr. [Marcos Tavares Costa Carvalho](#)
Telefone: (81) 3463-2650
Fax: (81) 3463-2666
Correio Eletrônico: marcos.tavares@tavaresdemelo.com.br
Website: <http://www.tavaresdemelo.com.br>

Auditores Independentes

As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes
Avenida Francisco Matarazzo, n.º 1400, Torre Torino
05001-903, São Paulo – SP
At.: Sra. Thais Romano
Telefone: (11) 3674-2000
Fax: (11) 3674-2077
Website: <http://www.pwc.com/br/pt>

Consultor Legal

Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, n.º 477
01403-001, São Paulo, SP
At.: Marina Procknor e André De Vita
Telefone: (11) 3147-7600
Fax: (11) 3174-7770
Website: www.mattosfilho.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

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

Não será devido pelo Fundo, pelo Administrador e/ou pelo Consultor Imobiliário qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Quotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo.

O Fundo, o Administrador e o Consultor Imobiliário não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade passada obtida pelas quotas de outros fundos de investimento imobiliário do passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta Pública não constitui garantia de rentabilidade aos Quotistas.

Ainda, em caso de perdas e prejuízos na Carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Quotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor referente à integralização das Quotas adquiridas no âmbito da Oferta Pública, exceto por obrigações legais ou contratuais assumidas pelo Administrador e/ou pelo Consultor Imobiliário.

8.1. Riscos Associados a Fatores Macroeconômicos

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, pode causar um efeito adverso relevante no Fundo.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas de desenvolvimento de áreas e setores distintos, frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, dentre outras medidas. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como, taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, política habitacional, instabilidade social e política, crescimento do PIB e da renda *per capita*; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos da América e em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o das Quotas.

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Quotas.

Alterações da legislação tributária poderão aumentar a carga tributária incidente sobre o Fundo, os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros e, consequentemente, prejudicar a rentabilidade do Fundo e dos Quotistas

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e sobre o mercado imobiliário. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo, os Ativos Financeiros e/ou seus Quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Nos termos da Lei n.º 9.779/99, para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que não aplique recursos em Imóveis que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas emitidas pelo Fundo. Caso tal condição não seja cumprida, o Fundo será equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pelo Fundo serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS.

Ainda, segundo a Lei n.º 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Quotista pessoa física titular de Quotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Quotas emitidas e cujas Quotas lhe dêem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Quotistas. Não há como garantir que o Fundo mantenha, durante o seu prazo de duração, no mínimo 50 (cinquenta) Quotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Quotistas, os Quotistas que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Quotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Quotas emitidas, e cujas Quotas lhe dêem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Quotistas (inclusive aqueles que não sejam pessoas físicas) permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

8.2. Riscos Associados ao Setor Imobiliário no Brasil, ao Fundo e às Quotas

Descasamento da rentabilidade dos Ativos Imobiliários com as obrigações assumidas pelo Fundo

O Fundo ou sociedades em que o Fundo possua Participações Societárias poderão assumir obrigações perante terceiros, pecuniárias (financiamentos) ou não (aquisição de material de construção, por exemplo), sendo que referidas obrigações estarão sujeitas a indexadores que poderão variar de forma significativa dos indexadores utilizados para remunerar os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros. Dessa forma, poderá ocorrer o descasamento entre os indexadores das obrigações assumidas pelo Fundo ou pelas sociedades em que o Fundo possua Participações Societárias e os indexadores da remuneração dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, o que poderá impactar diretamente as atividades do Fundo e das sociedades em que o Fundo possua Participações Societárias e, consequentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

O não registro de instrumentos de aquisição dos Imóveis nos cartórios competentes poderá afetar a propriedade dos Imóveis pelo Fundo

Enquanto os instrumentos de aquisição dos Imóveis não tiverem sido registrados em nome do Fundo ou, conforme o caso, em nome das sociedades em que o Fundo possua Participações Societárias, nos cartórios de registro de imóveis competentes, existe o risco dos Imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que poderá dificultar ou até mesmo inviabilizar a transmissão da propriedade dos Imóveis. Essa situação pode impactar os planos de investimento do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas.

Certas atividades do Fundo estão sujeitas a uma extensa regulamentação, o que poderá implicar o aumento de custo e limitar a estratégia do Fundo e/ou das sociedades em que o Fundo possua Participações Societárias

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades imobiliárias. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados Imóveis pelo Fundo e/ou sociedades em que o Fundo possua Participações Societárias poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data deste Prospecto poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo, afetando adversamente as atividades do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

As atividades do Fundo estão sujeitas a uma extensa legislação e regulamentação ambiental, o que pode implicar o aumento de custo e limitar a estratégia do Fundo

As operações do Fundo estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que o Fundo, no âmbito de desenvolvimento dos Imóveis, incorra em 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. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais (tais como multas e indenizações). As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios do Fundo e a sua rentabilidade. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um Imóvel pelo Fundo e antes do seu desenvolvimento, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Quotistas.

O desenvolvimento dos Imóveis depende diretamente de serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica. Qualquer diminuição ou interrupção desses serviços poderá causar aumento de custo, dificuldades e atrasos na realização de referidos Imóveis e, consequentemente, nos resultados do Fundo

O Fundo e/ou sociedades em que o Fundo possua Participações Societárias desenvolverão Imóveis, inclusive com relação a sua construção para posterior venda. Os serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, são fundamentais para o regular e bom desenvolvimento dos Imóveis, sendo que falhas nesses serviços poderão afetar o desenvolvimento dos Imóveis, acarretando inclusive aumento de custo, dificuldades e atrasos de cronogramas. Além disso, uma vez que os Imóveis estejam prontos para venda, a interrupção da prestação de serviços públicos pode causar a perda de oportunidades de venda.

Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais ao regular desenvolvimento e funcionamento dos Imóveis poderá gerar efeitos adversos nos resultados do Fundo e, consequentemente, na rentabilidade dos Quotistas.

Os Imóveis poderão ser desapropriados pelo Governo Federal de forma unilateral, para fins de utilidade pública e interesse social, não sendo possível garantir que o pagamento da indenização ao Fundo se dará de forma justa

De acordo com o sistema legal brasileiro, o Governo Federal poderá desapropriar os Imóveis por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, a eventual desapropriação de qualquer um dos Imóveis que venham a ser adquiridos pelo Fundo poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, o que pode causar restrição na utilização a ser dada aos 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, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios do Fundo e, consequentemente, para a rentabilidade das Quotas.

A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Imóveis poderão impactar as atividades do Fundo

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos Imobiliários integrantes de sua Carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos Imobiliários. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Quotistas.

Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos Imóveis, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos Quotistas

Os Imóveis poderão ser objeto de seguro, dentro das práticas usuais de mercado, que os protegerão contra a ocorrência de sinistros. Não se pode garantir, no entanto, que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional.

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Quotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

O Fundo poderá ter dificuldades para negociar e realizar a venda de Imóveis conforme originalmente planejado

O sucesso dos Imóveis depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos Imóveis e a disponibilidade de financiamento para os potenciais compradores dos Imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades para o Fundo realizar a venda dos Imóveis conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

Além disso, a superveniência de condições muito desfavoráveis de mercado poderá inviabilizar a venda dos Imóveis, hipótese em que o Fundo poderá ser liquidado, impactando de forma negativa a rentabilidade dos Quotistas.

O Fundo está sujeito à capacidade financeira dos adquirentes e/ou locatários dos Imóveis

Os resultados do Fundo estão diretamente relacionados à venda e locação de Imóveis. Não há garantias de que os adquirentes e/ou os locatários dos Imóveis terão capacidade financeira para honrar os compromissos assumidos perante o Fundo relativos à aquisição ou, conforme o caso, locação dos Imóveis, o que poderá impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade das Quotas.

O sucesso da política de investimento do Fundo está diretamente relacionado com os membros da alta administração do Consultor Imobiliário

A consecução da Política de Investimento está diretamente relacionada ao bom desempenho do Consultor Imobiliário, inclusive dos membros de sua administração. Não há garantias de que os membros da alta administração do Consultor Imobiliário, cuja performance está fortemente relacionada à consecução da Política de Investimento, permanecerão no Consultor Imobiliário. Além disso, não há garantia de que o Consultor Imobiliário terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a administração. A perda de qualquer dos membros da alta administração do Consultor Imobiliário e a incapacidade do Consultor Imobiliário de contratar profissionais com a mesma experiência e qualificação, poderão impactar de forma significativa os planos de investimento e os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

Os investimentos do Fundo poderão ser concentrados em poucos Imóveis

O Fundo e as sociedades nas quais o Fundo detenha Participações Societárias poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Imóveis. Além disso, independentemente de qualquer decisão de investimento do Fundo, a diversificação dos investimentos do Fundo em inúmeros Imóveis dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento e da capacidade do Fundo de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Fundo poderá ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Imóveis. Nas hipóteses mencionadas acima, poderá ocorrer concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo, o que poderá impactar de forma negativa os planos de investimento, os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

Os investimentos do Fundo poderão ser concentrados em uma única cidade ou região ou em poucas cidades ou regiões

A diversificação dos investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários localizados em diferentes cidades ou regiões dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento e da capacidade do Fundo de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Fundo poderá ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que poderá concentrar seus investimentos em uma única cidade ou região ou em um número restrito de cidades ou regiões, concentrando o risco de

crédito e de desempenho assumido pelo Fundo. Nesta hipótese os resultados do Fundo poderão depender exclusivamente dos fundamentos econômicos de uma única cidade ou região ou de um número restrito de cidades ou regiões, impactando de forma negativa o plano de investimentos, os resultados do Fundo e, consequentemente, na rentabilidade dos Quotistas.

Poderão ocorrer flutuações no valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos Ativos Imobiliários que integrarão a Carteira poderá aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente, impactando de forma adversa a rentabilidade das Quotas.

As Quotas estão sujeitas a riscos de liquidez

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atraem um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas quotas. Dessa forma, os Quotistas poderão ter dificuldades para vender suas Quotas no mercado secundário.

Além disso, o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Quotas, exceto quando da amortização integral de suas quotas e/ou liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Quotas, quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Deste modo, o investidor que adquirir as Quotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.

A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimento do Fundo

O investimento nas Quotas caracteriza uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Quotista dependerá do resultado do Fundo e, por conseguinte, dos Ativos Imobiliários. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Quotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo, provenientes, primordialmente, das vendas e locação dos Imóveis. Não há garantia de sucesso da implementação da Política de Investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

8.3. Riscos Associados à Oferta Pública

Desde que observado o Montante Mínimo de Subscrição, a Oferta Pública poderá ser concluída de forma parcial, o que pode impactar os planos de investimento do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas

Existe a possibilidade de que não sejam subscritas todas as Quotas ofertadas pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo alcance um patrimônio menor que o originalmente planejado. Esse fato poderá reduzir os planos de investimento do Fundo e, consequentemente, a expectativa de rentabilidade do Fundo.

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das Quotas objeto da Oferta Pública, desde que respeitado o Montante Mínimo de Subscrição, o Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos Imobiliários que ofereçam as melhores perspectivas de rendimento para o Fundo. Não obstante, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada aos Ativos Imobiliários que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta Pública, bem como com o desenvolvimento dos

respectivos Ativos Imobiliários, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

Os fatos mencionados acima poderão impactar os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Quotistas.

O Fundo pode não entrar em operação caso o Montante Mínimo de Subscrição não seja atingido

Existe a possibilidade de o Fundo ser liquidado, caso não seja alcançado o Montante Mínimo de Subscrição. Nesta hipótese, o Fundo deverá ser liquidado nos termos do Regulamento e da regulamentação.

8.4. Outros Riscos

O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador e do Consultor Imobiliário, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Quotistas.

Outros riscos associados aos Ativos Financeiros

Os Ativos Financeiros estão sujeitos às oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes da oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Quotistas. Para informações adicionais sobre os riscos relacionados aos Ativos Financeiros, vide abaixo:

- (a) Os Ativos Financeiros estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços dos Ativos Financeiros poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos Ativos Financeiros sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional;
- (b) Os Ativos Financeiros estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos Financeiros. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos Financeiros e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Ativos Financeiros. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão também trazer impactos nos preços e na liquidez dos Ativos Financeiros;
- (c) O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos Financeiros em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de Ativos Financeiros ou das contrapartes nas operações integrantes da Carteira, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos;
- (d) A precificação dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidos na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado ("*mark-to-market*"), poderão ocasionar

variações nos valores dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira, resultando em aumento ou redução no valor das Quotas;

- (e) O Fundo aplicará suas disponibilidades financeiras preponderantemente em Ativos Imobiliários e poderá aplicar parcela de suas disponibilidades financeiras em Ativos Financeiros, nos termos do Regulamento. Nesta hipótese, poderá ocorrer o descasamento entre os valores de atualização dos Ativos Imobiliários e os valores de atualização dos Ativos Financeiros. O Fundo poderá sofrer perdas em razão de tais descasamentos; e
- (f) O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão de um único emissor, sendo que, além do disposto no Regulamento, não existirão quaisquer outros critérios de concentração e/ou diversificação para os investimentos do Fundo, enquanto o Fundo adotar como política de investimento a aplicação de recursos de forma preponderante em Ativos Imobiliários. Além disso, não é possível assegurar que a rentabilidade dos Ativos Financeiros será aquela esperada pelo Fundo. Os fatos mencionados acima poderão acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e impactar adversamente a rentabilidade dos Quotistas.

Outros eventos que podem impactar os resultados do Fundo

O Fundo poderá estar sujeito a outros riscos decorrentes de motivos alheios, tais como guerras, moratória, revoluções, terrorismo, epidemias, crises econômicas nacionais e/ou internacionais, mudança nas regras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, aos Ativos Imobiliários, alteração da política econômica e a decisões judiciais. Os eventos mencionados acima poderão impactar diretamente as atividades e resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Quotistas.

Informações contidas neste Prospecto

Este Prospecto pode conter informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desempenho tanto do Fundo quanto do mercado imobiliário, os quais estão sujeitos a riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas, de modo que os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

9. EXITUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

O EXITUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Os termos utilizados nesta Seção do Prospecto, no singular ou no plural, têm o mesmo significado que lhes é atribuído no Regulamento e na Seção "Definições" deste Prospecto. Esta Seção traz um breve resumo dos capítulos do Regulamento, mas sua leitura não substitui a leitura cuidadosa do Regulamento.

9.1. Base Legal

O Exitus Fundo de Investimento Imobiliário – FII foi constituído nos termos da Lei n.º 8.668/93, sendo regido pela Instrução CVM n.º 472/08, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

9.2. Denominação, Forma, Prazo de Duração e Composição do Patrimônio do Fundo

O Fundo, denominado, Exitus Fundo de Investimento Imobiliário – FII, é um fundo de investimento imobiliário constituído na forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, sendo que cada emissão/série de Quotas terá prazo de vencimento determinado, conforme descrito no respectivo Suplemento.

O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de Quotas.

9.3. Público Alvo

As Quotas objeto de Oferta poderão ser subscritas por quaisquer investidores, residentes ou não no Brasil, e as Quotas objeto de Oferta Restrita poderão ser subscritas exclusivamente por Investidores Super Qualificados.

9.4. Objetivo do Fundo

O objetivo preponderante do Fundo é obter rendimento de longo prazo aos Quotistas, por meio de investimentos em Ativos Imobiliários, conforme selecionados pelo Consultor Imobiliário e aprovados pelo Comitê de Investimentos, observado que referido rendimento poderá ser obtido pelo Fundo, direta ou indiretamente, por meio de Participações Societárias e/ou Quotas de Condomínio, mediante a compra e venda, locação e/ou outra forma de exploração dos Imóveis.

9.5. Formação e Composição da Carteira e Outras Regras Aplicáveis aos Investimentos do Fundo

O Fundo investirá em Ativos Imobiliários que serão selecionados pelo Consultor Imobiliário e aprovados pelo Comitê de Investimentos, bem como em Ativos Financeiros que serão indicados pelo Administrador.

Os recursos do Fundo serão aplicados segundo uma política de investimento estabelecida de forma a buscar proporcionar rendimento de longo prazo aos Quotistas.

Sem prejuízo do disposto neste item, o Administrador poderá manter parcela correspondente a até 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido aplicado em Ativos Financeiros, a seu exclusivo critério, desde que referidos recursos estejam diretamente vinculados ao pagamento de despesas e/ou outros encargos programados do Fundo, nos termos da regulamentação e do Regulamento. A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não for investida em Ativos Imobiliários e/ou alocada pelo Administrador em Ativos Financeiros exclusivamente para o pagamento de despesas e/ou outros encargos programados do Fundo, deverão ser aplicados pelo Administrador em Ativos Financeiros de acordo com recomendação do Comitê de Investimentos.

Dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias contados do recebimento de valores pelo Fundo, a qualquer título, inclusive em razão do desinvestimento em Ativos Imobiliários, o Fundo poderá realizar reinvestimentos em Ativos Imobiliários. Durante este prazo, os recursos financeiros decorrentes de valores de desinvestimento serão alocados pelo Administrador em Ativos Financeiros, de acordo com recomendação do Comitê de Investimentos. O prazo referido neste item poderá ser prorrogado mediante recomendação do Comitê de Investimentos e aprovação da Assembleia Geral.

Sem prejuízo da faculdade de alocação de recursos em Ativos Financeiros prevista acima, a parcela dos valores que não tenha sido reinvestida em Ativos Imobiliários nos termos acima deverá ser imediatamente distribuída aos Quotistas a título de amortização de Quotas e/ou distribuição de lucros, conforme o caso.

As receitas auferidas pelo Fundo em decorrência de seus investimentos nos Ativos Imobiliários e/ou em Ativos Financeiros integrantes da Carteira, serão distribuídas nos termos do Capítulo XI do Regulamento, ou serão incorporados ao patrimônio do Fundo e serão considerados para fins de pagamento de (i) obrigações e despesas operacionais do Fundo, (ii) tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou (iii) parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Quotistas, observados os procedimentos descritos no Regulamento.

Os Imóveis serão objeto de Laudo de Avaliação de Aquisição e/ou Laudo de Avaliação de Integralização, conforme o caso.

Tendo em vista o objetivo e a política de investimento do Fundo descritos no Regulamento e neste Prospecto, o Fundo adota como política o exercício de direito de voto decorrente da titularidade de Participações Societárias e, conforme o caso, de Quotas de Condomínio, conforme recomendação do Comitê de Investimentos.

9.6. Administração do Fundo e Gestão da Carteira

Responsabilidades e Vedações do Administrador

O Fundo será administrado e terá a sua Carteira gerida pelo Administrador.

Respeitados os limites estabelecidos no Regulamento, e sem prejuízo da contratação do Consultor Imobiliário, bem como da constituição do Comitê de Investimentos, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo.

Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, as responsabilidades e vedações do Administrador encontram-se listadas no Capítulo VI do Regulamento.

Renúncia e Destituição do Administrador e do Gestor

O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo e à gestão da Carteira, hipótese em que deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou para deliberar sobre a liquidação do Fundo.

Independentemente do disposto acima, na hipótese de renúncia do Administrador, o Administrador continuará obrigado a prestar os serviços de administração do Fundo e gestão da Carteira até a sua efetiva substituição ou, conforme o caso, ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis integrantes da Carteira, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária dos referidos bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos, devendo o Administrador receber a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos do Regulamento.

Além da hipótese de renúncia descrita nos acima, o Administrador poderá ser destituído de suas funções na hipótese de liquidação extrajudicial, descredenciamento por parte da CVM (nos termos da regulamentação em vigor) e/ou por vontade exclusiva dos Quotistas reunidos em Assembleia Geral, observado o quorum de deliberação previsto no Regulamento.

9.7. Consultor Imobiliário e Comitê de Investimentos

Consultor Imobiliário

Sem prejuízo de outras atribuições eventualmente conferidas ao Consultor Imobiliário por força do Contrato de Consultoria, as atribuições do Consultor Imobiliário estão descritas no Capítulo VII do Regulamento.

O Consultor Imobiliário somente poderá ser destituído pela Assembleia Geral, observado o quorum de deliberação previsto no Capítulo VIII abaixo.

Comitê de Investimentos

O Comitê de Investimentos será formado por 6 (seis) membros, identificados a seguir:

(i) **MARCÍLIO TAVARES DE MELO**, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, residente e domiciliado na Cidade do Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Boa Viagem, n.º 2.820, apto. 501, Boa Viagem, portador da Cédula de Identidade RG n.º 216.271 SSP/PE, inscrito no CPF/MF sob n.º 000.382.704-63;

(ii) **ROMILDO TAVARES DE MELO**, brasileiro, solteiro, engenheiro eletricitista, residente e domiciliado na Cidade do Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Boa Viagem, n.º 2.820, apto 301, Boa Viagem, portador da Cédula de Identidade RG n.º 487.222 SSP/PE, inscrito no CPF/MF sob n.º 001.764.784-34;

(iii) **JOSÉ TAVARES DE MELO FILHO**, brasileiro, divorciado, comerciante, residente e domiciliado na Cidade de Cabedelo, Estado da Paraíba, à Rua Costa Bela Vista, n.º 72 apto. 301, bloco C, portador da Cédula de Identidade RG n.º 3.856.513 SSP/PE, inscrito no CPF/MF sob n.º 726.736.724-00.

(iv) **EDUARDO MOREIRA TAVARES DE MELO**, brasileiro, casado, médico e administrador de empresas, residente e domiciliado na Cidade do Recife, Estado de Pernambuco, à Avenida Boa Viagem, n.º 2454, apto. 401, portador da Cédula de Identidade RG n.º 1.337.839 SSP/PE, inscrito no CPF/MF sob n.º 165.257.874-91;

(v) **ARTUR TAVARES COSTA CARVALHO**, brasileiro, casado, administrador de empresas, residente e domiciliado na Cidade de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul, à Rua Dom Aquino, n.º 2.537, apto 1801, portador da Cédula de Identidade RG n.º 617.698 SSP/MS, inscrito no CPF/MF sob n.º 187.319.294-00; e

(vi) **MAURÍCIO HARDMAN TAVARES DE MELO**, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, residente e domiciliado na Cidade do Recife, Estado de Pernambuco, à Avenida Boa Viagem, n.º 2.054, apto. 302, Boa Viagem, portador da Cédula de Identidade RG n.º 813.795 SSP/PE, inscrito no CPF/MF sob n.º 054.300.974-20.

As atribuições do Comitê de Investimentos estão descritas no Capítulo VII do Regulamento.

Os membros do Comitê de Investimentos reunir-se-ão sempre que necessário, atendendo a convocação escrita, enviada por um de seus membros com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência, observado que as convocações escritas serão dispensadas quando todos os membros do Comitê de Investimentos estiverem presentes à reunião.

As reuniões do Comitê de Investimentos somente serão instaladas com a presença de, no mínimo, 4 (quatro) dos seus membros eleitos.

As decisões do Comitê de Investimentos serão tomadas pelo voto de, no mínimo, a maioria de seus membros presentes à reunião. Após aprovação pelo Comitê de Investimentos, quaisquer alterações que modifiquem a proposta originalmente aprovada deverão ser novamente submetidas à aprovação do Comitê de Investimentos, em observância ao disposto nos itens acima.

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

9.8. Assembleia Geral

Responsabilidades da Assembleia Geral

Competirá privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as matérias indicadas no Capítulo VIII do Regulamento, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor e/ou das atividades e operações do Fundo.

Convocação e Deliberação da Assembleia Geral

A Assembleia Geral será convocada pelo Administrador, por iniciativa própria ou a pedido do Comitê de Investimentos, ou por Quotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Quotas emitidas pelo Fundo e em circulação, ou pelo representante dos Quotistas, observado o disposto no Regulamento.

A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Quotistas.

Somente poderão votar na Assembleia Geral os Quotistas que, na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Quotistas ou registrados na conta de depósito como Quotistas, conforme o caso.

Terão qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Quotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano de acordo com o disposto na regulamentação aplicável.

As deliberações das Assembleias Gerais referentes às matérias indicadas nos incisos (ii), (v), (vii) e (xi) do item 8.1. do Regulamento serão aprovadas por Quotistas que representem, no mínimo, a maioria das Quotas emitidas e em circulação, em primeira ou segunda convocação. A deliberação da Assembleia Geral referente à matéria indicada no inciso (xiv) do item 8.1. do Regulamento será aprovada por Quotistas que representem, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) das Quotas emitidas e em circulação, em primeira ou segunda convocação.

Os Quotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de Conflito de Interesses, ficando tais membros impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do Conflito de Interesses, enquanto permanecer o conflito.

Não podem votar nas Assembleias Gerais (i) o Administrador e suas Partes Relacionadas e (ii) prestadores de serviços do Fundo e suas Partes Relacionadas. A presente vedação não se aplica quando os únicos Quotistas forem as pessoas mencionadas no item 8.7 do Regulamento ou nos incisos (i) e (ii) do item 8.8. do Regulamento, conforme o caso, ou, exclusivamente no que diz respeito à vedação prevista no item 8.8 do Regulamento, quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Quotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável.

9.9. Emissões de Quotas

Emissões de novas quotas, após a Primeira Emissão de Quotas, poderão ser realizadas mediante proposta do Comitê de Investimentos e aprovação da Assembleia Geral, observado o quorum de que trata o Capítulo VIII do Regulamento.

O Preço de Emissão das novas Quotas que venham a ser emitidas pelo Fundo será sugerido pelo Comitê de Investimentos e definido pela Assembleia Geral que aprovar a respectiva emissão de novas Quotas e constará do respectivo Suplemento.

Os Quotistas terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas Quotas na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido.

9.10. Característica, Direitos, Emissão, Distribuição, Subscrição, Integralização, Amortização e Resgate de Quotas

Características das Quotas e Direitos Patrimoniais

As Quotas (i) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (ii) são de uma única classe, podendo ser criadas diferentes classes mediante proposta do Comitê de Investimentos e aprovação da Assembleia Geral, nos termos dos Capítulos VII e VIII do Regulamento, (iii) terão forma nominativa, (iv) serão escriturais, (v) serão mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares, mantida pelo Administrador, (vi) farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições e (vii) todas as Quotas terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Quota a um voto.

Cada emissão de Quotas poderá ser dividida em séries, sem prejuízo dos demais direitos conferidos aos Quotistas nos termos da regulamentação aplicável e do Regulamento, observado o disposto no Suplemento referente a cada emissão/série de Quotas.

Valor das Quotas

As Quotas terão seu valor calculado mensalmente e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Quotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

Distribuição, Subscrição e Integralização das Quotas

As Quotas de cada emissão/série serão objeto de Oferta ou Oferta Restrita, nos termos da regulamentação aplicável.

As despesas relacionadas ao registro da Oferta serão consideradas como encargos do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável e do disposto no Capítulo XVI do Regulamento.

Os anúncios de início das Ofertas apresentarão os termos e condições de cada Oferta, bem como informarão as condições e os prazos para subscrição e integralização das Quotas de cada emissão/série.

No âmbito de toda e qualquer Oferta Restrita, será permitida a procura de, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Super Qualificados e as Quotas somente poderão ser subscritas por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Super Qualificados, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

As Quotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta ou Oferta Restrita, conforme prazo estabelecido no Suplemento referente a cada emissão de Quotas. No ato da subscrição de Quotas, o subscritor:

- (i) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela Oferta ou Oferta Restrita;
- (ii) receberá exemplar atualizado do Regulamento e, conforme o caso, do Prospecto; e
- (iii) exclusivamente na hipótese de subscrição e integralização de Quotas no âmbito de Oferta Restrita, declarará sua condição de Investidor Super Qualificado e atestará estar ciente de que, dentre outras características e condições, (a) a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM, e (b) as Quotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas no Regulamento, conforme aplicáveis às Quotas objeto de Oferta Restrita, e na Instrução CVM n.º 476/09.

Cada Oferta ou Oferta Restrita poderá ser encerrada pelo Administrador, conforme recomendação escrita do Consultor Imobiliário, antes da data de encerramento estabelecido no Suplemento referente a cada emissão/série de Quotas, em se verificando a subscrição de Quotas em valor correspondente ao valor mínimo estabelecido no Suplemento de cada emissão/série de Quotas.

As Quotas serão integralizadas à vista, no ato da respectiva subscrição, pelo Preço de Integralização.

As Quotas poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, e/ou mediante a conferência de Imóveis, Participações Societárias e/ou Quotas de Condomínio.

A integralização em bens e direitos nos termos do parágrafo acima deverá ser feita com base em Laudo de Avaliação de Integralização, conforme procedimento estabelecido no Suplemento referente a cada emissão/série de Quotas, devendo o Administrador adotar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do Laudo de Avaliação de Integralização sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo o Administrador pela omissão no seu dever.

Amortização das Quotas

Para fins de amortização de Quotas, será considerado o valor da Quota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos do Regulamento.

Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Quotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Quota em vigor no Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento.

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

Ao final do prazo de cada emissão/série de Quotas ou quando da liquidação do Fundo, em caso de decisão da Assembleia Geral, todas as Quotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das Quotas, as Quotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Quotista na composição do patrimônio do Fundo.

Negociação das Quotas

As Quotas serão registradas para negociação no Módulo de Fundos – SF, administrado e operacionalizado pela CETIP. As Quotas poderão ser registradas no sistema de negociação administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, conforme venha a ser definido pelo Administrador, observando-se a recomendação do Comitê de Investimento.

As Quotas objeto de Oferta Restrita somente poderão ser negociadas entre Investidores Super Qualificados e, no mercado de balcão organizado ou no mercado de bolsa, somente depois de decorridos 90 (noventa) dias da respectiva data de subscrição, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

Na hipótese de negociação das Quotas em operações conduzidas no mercado secundário, o agente intermediário da respectiva negociação será integralmente responsável por comprovar a classificação do novo Quotista como Investidor Super Qualificado, bem como por comprovar o cumprimento do disposto acima, ambos no caso de Quotas que tenham sido objeto de Oferta Restrita.

Sem prejuízo do disposto nos itens acima e observado o disposto no item abaixo, na hipótese de negociação das Quotas objeto de Oferta Restrita em operações conduzidas no mercado secundário, ou, ainda, em qualquer outra hipótese de cessão ou transferência das Quotas, inclusive de forma privada, o Quotista vendedor das Quotas objeto de Oferta Restrita deverá (a) obter do respectivo adquirente declaração de Investidor Super Qualificado ou comprovação da qualidade de Investidor Super Qualificado, conforme o caso; e (b) enviar imediatamente ao Administrador a declaração de que trata este parágrafo.

A restrição à negociação prevista nos itens acima deixará de ser aplicável, caso o Fundo apresente prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

Caso um Quotista venha a alienar suas Quotas a terceiros e/ou a outros Quotistas sem observância do disposto no Regulamento, tal operação será nula e não surtirá quaisquer efeitos.

9.11. Distribuição de Resultados e Amortização de Quotas

Caberá à Assembleia Geral a ser realizada anualmente em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Não obstante o acima disposto, o Fundo deverá distribuir aos Quotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do artigo 10, parágrafo único, da Lei n.º 8.668/93. A apuração e distribuição dos lucros auferidos nos termos do item 11.1.1. do Regulamento poderão ser antecipadas mediante recomendação do Comitê de Investimentos.

As Quotas poderão ser amortizadas, de forma parcial ou total, observado o disposto na legislação e regulamentação aplicáveis, no Regulamento e no Suplemento referente a cada emissão/série.

Os pagamentos de distribuição de resultados do Fundo aos Quotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

9.12. Remuneração dos Prestadores de Serviços do Fundo

Taxa de Administração

Pela administração do Fundo e gestão da Carteira, será devida ao Administrador Taxa de Administração calculada de acordo com os critérios descritos a seguir, observado o disposto no Capítulo XII do Regulamento:

- (i) caso o patrimônio do Fundo seja igual ou inferior a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), a Taxa de Administração será correspondente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) do valor total dos ativos que integram o patrimônio do Fundo apurado no último Dia Útil do mês anterior, à razão de 1/12 (um doze avos);
- (ii) caso o patrimônio do Fundo seja superior a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) e inferior a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), a Taxa de Administração será correspondente a 0,20% (vinte centésimos por cento) do valor total dos ativos que integram o patrimônio do Fundo apurado no último Dia Útil do mês anterior, à razão de 1/12 (um doze avos); ou
- (iii) caso o patrimônio do Fundo seja igual ou superior a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), a Taxa de Administração será correspondente a 0,15% (quinze centésimos por cento) do valor total dos ativos que integram o patrimônio do Fundo apurado no último Dia Útil do mês anterior, à razão de 1/12 (um doze avos).

Em qualquer das hipóteses previstas acima, a Taxa de Administração devida ao Administrador deverá observar o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), valor este que será corrigido anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado – IGPM, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV. Sem prejuízo do disposto nos itens abaixo, à Taxa de Administração será acrescido, ainda, um valor mensal referente à remuneração do Agente Escriturador pela prestação dos serviços de escrituração das Quotas, o qual será pago diretamente ao Agente Escriturador de acordo com o seguinte cálculo:

- (i) enquanto o Fundo possuir até 60 (sessenta) Quotistas, a Taxa de Administração será acrescida do valor mensal de R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais) a título de remuneração do Agente Escriturador pela prestação dos serviços de escrituração das Quotas; e
- (ii) caso o Fundo possua mais de 60 (sessenta) Quotistas, a Taxa de Administração será acrescida do valor mensal apurado de acordo com a tabela constante do Anexo II do Regulamento.

Na hipótese do inciso (ii) do parágrafo acima, o valor integrante da Taxa de Administração correspondente à escrituração das Quotas poderá variar em função da movimentação de Quotas e quantidade de Quotistas, sendo que, nesta hipótese, o valor da Taxa de Administração poderá ser majorado em imediata e igual proporção à variação comprovada do valor referente à remuneração do Agente Escriturador, em estrita observância da tabela constante do Anexo II do Regulamento.

Exclusivamente no que diz respeito ao pagamento da primeira remuneração devida ao Agente Escriturador nos termos deste Prospecto e do Regulamento, a primeira remuneração devida ao Agente Escriturador corresponderá ao montante fixo estabelecido no inciso (i) do item 12.1.1. do Regulamento, acrescido do valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) relativo ao processamento dos boletins de subscrição dos investidores que ingressarem no Fundo mediante a subscrição de Quotas da Primeira Emissão.

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

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

Remuneração do Consultor Imobiliário

Pela prestação dos serviços prestados ao Fundo nos termos do Regulamento e do Contrato de Consultoria, o Consultor Imobiliário fará jus à Remuneração do Consultor correspondente a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) ao ano, a serem pagos em 12 (doze) parcelas consecutivas e mensais

A Remuneração do Consultor será provisionada pelo Administrador e será paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

9.13. Liquidação do Fundo

Além das hipóteses de liquidação do Fundo previstas na regulamentação em vigor, são considerados Eventos de Liquidação, observado o disposto no Regulamento:

- (i) amortização integral das Quotas de cada emissão/série; ou
- (ii) nas hipóteses de renúncia, destituição, descredenciamento e/ou liquidação extrajudicial do Administrador e a Assembleia Geral não nomear instituição habilitada para substituir o Administrador, nos termos estabelecidos no Regulamento.

O procedimento a ser observado em caso de liquidação do Fundo está descrito no Capítulo XIII do Regulamento.

9.14. Da Divulgação de Informações sobre o Fundo

Sem prejuízo da regulamentação aplicável, para informações sobre a divulgação de informações sobre o Fundo vide o Capítulo XIV do Regulamento.

9.15. Encargos do Fundo

Constituem encargos do Fundo:

- (i) Taxa de Administração;
- (ii) impostos, taxas 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 Quotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM n.º 472/08;
- (iv) gastos relativos à distribuição pública primária das Quotas, bem como referentes ao 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 Ativos Imobiliários, conforme o caso, 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 previstas no artigo 31, incisos II e III, da Instrução CVM n.º 472/08;
- (ix) gastos decorrentes da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros 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 Assembleia Geral;
- (xi) taxa de custódia dos Ativos Financeiros, Participações Societárias e, conforme o caso, Quotas de Condomínio do Fundo;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias nos termos da Instrução CVM n.º 472/08;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e/ou reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (xiv) despesas com o deslocamento de até 2 (dois) representantes do Administrador, caso a Assembleia Geral seja realizada fora da sede do Administrador ou caso o Consultor Imobiliário ou o Comitê de Investimentos solicite reunião com o Administrador fora da sede do Administrador, até o limite de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo que quaisquer despesas que excedam o limite estabelecido deverão ser aprovadas pelo Comitê de Investimentos.

Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pelo Administrador. Caso o somatório das parcelas a que se refere este item exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do Administrador.

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 Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

9.16. Situações de Conflito de Interesses

A Assembleia Geral deverá analisar e aprovar todo e qualquer Conflito de Interesses, observado o quorum de deliberação estabelecido no Capítulo VIII do Regulamento.

10. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

10.1. Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos pelo Fundo serão utilizados na aquisição de Ativos Imobiliários, selecionados pelo Consultor Imobiliário e aprovados pelo Comitê de Investimentos, e Ativos Financeiros, indicados pelo Administrador.

A Oferta Pública poderá ser concluída de forma parcial, desde que sejam colocadas Quotas suficientes para que seja alcançado o Montante Mínimo de Subscrição.

As Quotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Restrita serão canceladas pelo Administrador.

Na hipótese de não colocação do Montante Mínimo de Subscrição, o Fundo deverá ser liquidado nos termos da regulamentação em vigor.

10.2. Política de Investimento

A Carteira será composta pelos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, sendo que o Fundo deverá investir, no mínimo, 90% (noventa por cento) do Patrimônio Líquido em Ativos Imobiliários. Conforme disposto no Regulamento e neste Prospecto, entende-se por Ativos Imobiliários, os Imóveis, as Participações Societárias e as Quotas de Condomínio.

A parcela do Patrimônio Líquido que não for investida nos Ativos Imobiliários será alocada em Ativos Financeiros, observadas as regras estabelecidas no Regulamento e neste item abaixo.

Os recursos do Fundo serão aplicados segundo uma política de investimento estabelecida de forma a buscar proporcionar rendimento de longo prazo aos Quotistas.

Ativos Imobiliários

O Fundo deverá investir, no mínimo, 90% (noventa por cento) do Patrimônio Líquido em Ativos Imobiliários, observadas as disposições do Regulamento e desta Seção do Prospecto.

Conforme disposto no Regulamento e neste Prospecto, entende-se por Ativos Imobiliários, os Imóveis, as Participações Societárias e as Quotas de Condomínio.

O Fundo poderá:

- (i) aplicar a totalidade dos seus recursos na aquisição de um único Ativo Imobiliário;
- (ii) adquirir Imóveis ou direitos a eles relacionados localizados em qualquer região dentro do território brasileiro;
- (iii) investir em quaisquer espécies de Imóveis ou direitos a eles relacionados; e
- (iv) adquirir Imóveis gravados com ônus reais.

Ativos Financeiros

Sem prejuízo do disposto neste item 10.2., o Administrador poderá manter parcela correspondente a até 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido aplicado em Ativos Financeiros, a seu exclusivo critério, desde que referidos recursos estejam diretamente vinculados ao pagamento de despesas e/ou outros encargos programados do Fundo, nos termos da regulamentação e do Regulamento. A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não for investida em Ativos Imobiliários e/ou alocada pelo Administrador

em Ativos Financeiros exclusivamente para o pagamento de despesas e/ou outros encargos programados do Fundo, deverão ser aplicados pelo Administrador em Ativos Financeiros de acordo com recomendação do Comitê de Investimentos.

Dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias contados do recebimento de valores pelo Fundo, a qualquer título, inclusive em razão do desinvestimento em Ativos Imobiliários, o Fundo poderá realizar reinvestimentos em Ativos Imobiliários. Durante este prazo, os recursos financeiros decorrentes de valores de desinvestimento serão alocados pelo Administrador em Ativos Financeiros, de acordo com recomendação do Comitê de Investimentos. O prazo referido neste item poderá ser prorrogado mediante recomendação do Comitê de Investimentos e aprovação da Assembleia Geral.

Sem prejuízo da faculdade de alocação de recursos em Ativos Financeiros prevista acima, a parcela dos valores que não tenha sido reinvestida em Ativos Imobiliários nos termos do parágrafo acima deverá ser imediatamente distribuída aos Quotistas a título de amortização de Quotas e/ou distribuição de lucros, conforme o caso.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da política de investimentos descrita no Regulamento e neste item 10.2., os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Comitê de Investimentos e/ou o Consultor Imobiliário, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da Carteira ou por eventuais prejuízos impostos aos Quotistas.

O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão de um único emissor, sendo que, além do disposto neste item e no Capítulo V do Regulamento, não existirão quaisquer outros critérios de concentração e/ou diversificação para os investimentos do Fundo, enquanto o Fundo adotar como política de investimento a aplicação de recursos de forma preponderante em Ativos Imobiliários. O disposto neste parágrafo implicará em risco de concentração dos investimentos do Fundo e em risco de pouca liquidez para o Fundo, o que poderá, eventualmente, acarretar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Quotistas, tendo em vista, principalmente, que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso dos Ativos Imobiliários.

As receitas auferidas pelo Fundo em decorrência de seus investimentos nos Ativos Imobiliários e/ou em Ativos Financeiros integrantes da Carteira, serão distribuídas nos termos do Capítulo XI do Regulamento e do item 9.11. da Seção 9, página 61, deste Prospecto, ou serão incorporados ao patrimônio do Fundo e serão considerados para fins de pagamento de (i) obrigações e despesas operacionais do Fundo, (ii) tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou (iii) parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Quotistas, observados os procedimentos descritos no Regulamento e neste Prospecto.

Não há limitação à subscrição de Quotas por qualquer pessoa física ou jurídica, residente ou não no Brasil, ficando, entretanto, desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em Imóveis que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Os Imóveis serão objeto de Laudo de Avaliação de Aquisição e/ou Laudo de Avaliação de Integralização, conforme o caso.

Tendo em vista o objetivo e a política de investimento do Fundo descritos no Regulamento e neste Prospecto, o Fundo adota como política o exercício de direito de voto decorrente da titularidade de Participações Societárias e, conforme o caso, de Quotas de Condomínio, conforme recomendação do Comitê de Investimentos.

11. TRIBUTAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRIBUTAÇÃO

O disposto nesta Seção 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 Quotistas e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Quotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em Quotas.

11.1. Tributação Aplicável ao Fundo

11.1.1. Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo imposto de renda, desde que o Fundo (i) atenda à legislação e à regulamentação da CVM aplicáveis, devendo, dentre outros, distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) não aplique recursos em Empreendimentos Imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas. Caso os requisitos mencionados não sejam cumpridos, o Fundo será equiparado às pessoas jurídicas para fins fiscais.

Como exceção à regra geral de não tributação descrita no parágrafo acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, CRI, LCI e quotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá, observados certos requisitos, ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos seus Quotistas.

11.1.2. IOF

As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas à incidência do IOF à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do governo brasileiro, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

11.2. Tributação Aplicável aos Quotistas

11.2.1. Imposto de Renda

O imposto de renda aplicável aos Quotistas tomará por base determinados eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento e a sua consequente tributação, quais sejam, cessão, alienação, resgate ou amortização de Quotas, bem como a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos no Regulamento.

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

Como exceção à regra geral descrita no parágrafo acima, são isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Quotista

pessoa física residente no Brasil, desde que: (i) o Quotista seja titular de Quotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Quotas emitidas pelo Fundo e cujas Quotas lhe dêem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) as Quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Quotistas.

11.2.2. IOF

O IOF é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Quotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Contudo, a alíquota do IOF pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do governo brasileiro, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA PÚBLICA

12.1. Relacionamento entre as Partes

Relacionamento do Administrador com as partes envolvidas com o Fundo e a Oferta Pública

No âmbito da Oferta Pública, o Administrador celebrará contrato com o Coordenador Líder, por meio do qual o Coordenador Líder será responsável pela distribuição pública das Quotas, sob regime de melhores esforços, observado que o Administrador não subscreverá Quotas.

O Administrador poderá manter relações negociais com as demais partes envolvidas com o Fundo e a Oferta Pública no exercício de suas atividades ordinárias no âmbito do mercado financeiro e de capitais.

De modo a atender ao item 3.3.2, do Anexo III da Instrução CVM n.º 400/03, o Administrador declara que não possui qualquer relação societária com as partes envolvidas com o Fundo e a Oferta Pública. Todavia, informa que (i) desempenha a função de prestador de serviço no apoio à administração, para os Fundos cujo o administrador é o Coordenador desta Oferta e (ii) possui acordo de distribuição pelo Coordenador desta oferta de letra de crédito imobiliário e letra hipotecária de emissão do Administrador.

Relacionamento do Consultor Imobiliário com os demais participantes da Oferta Pública

Na data deste Prospecto, o Consultor Imobiliário não possuía qualquer relação societária ou relação contratual relevante com os demais participantes da Oferta, além do relacionamento decorrente da prestação de serviço ao Fundo informada no âmbito da Oferta.

Relacionamento do Coordenador Líder com os demais participantes da Oferta Pública

O Coordenador Líder declara que não possui qualquer relacionamento relevante com as demais partes envolvidas com o Fundo bem como não subscreverá Cotas do FUNDO, tendo apenas firmado contrato para a colocação das suas Cotas, sob regime de melhores esforços.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. SERVIÇO DE ATENDIMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SERVIÇO DE ATENDIMENTO

O Administrador manterá a disposição dos potenciais investidores e de quaisquer terceiros interessados serviço de atendimento para esclarecimento de dúvidas relacionadas à Oferta Pública e ao Fundo, no seguinte endereço.

Administrador

Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária

Avenida Paulista, n.º 1.728, 3º e 11º andares

01310-919, São Paulo - SP

At.: Sr. João da Costa Ferreira Neto

Telefone: (11) 4081-4714

Fax: (11) 4081-4695

Correio Eletrônico: joão.ferreira@brazilianmortgages.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E
DELIBERAÇÃO DA PRIMEIRA EMISSÃO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



7º Oficial de Reg. de T.R. e Documentos
e Civil do Estado de São Paulo
DR. JOSE A. ALBUQUERQUE - OFICIAL

26 JUL. 2010

MICROFILMAGEM

1746886

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO EXITUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Pelo presente instrumento particular, a **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.728, 3º e 11º andares, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 62.237.367/0001-80 ("Administrador"), neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, resolve:

1. Constituir um fundo de investimento imobiliário, denominado **EXITUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("Fundo") nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 472/08") e da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, organizado sob regime de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo preponderante é obter rendimento de longo prazo, por meio de investimento em Ativos Imobiliários, na forma prevista no regulamento do Fundo;
2. Aprovar o regulamento do Fundo, que segue anexo ao presente instrumento de constituição ("Regulamento");
3. Nomear o Sr. Rodrigo César Dias Machado, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n.º 805.220 SSP/DF, inscrito no CPF/MF sob n.º 385.609.091-68, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.728, 3º andar, para ser o diretor do Administrador responsável pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo;
4. Assumir as funções de administração do Fundo, bem como de gestão da carteira de investimentos do Fundo, na forma prevista no Regulamento;
5. Aprovar a contratação das seguintes instituições para a prestação de serviços ao Fundo: (i) Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 61.194.353/0001-64, para ser responsável pela prestação dos serviços de escrituração das cotas de emissão do Fundo; (ii) Tavares de Melo Empreendimentos S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Engenheiro Antônio de Góes, n.º 60, sala 903, Bairro do Pina, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 08.39.919/0003-62, para ser responsável pela prestação dos serviços de consultoria imobiliária do Fundo; e (iii) PriceWaterhouse & Coopers Auditores Independentes com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na comercial: Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino - Água Branca, para ser responsável pela auditoria independente do Fundo.

Av. Paulista, 1728 - 3º andar - São Paulo - SP 01310-919 PABX (11) 4081-4455. Ouvidoria: 0800 603 4499 ou
ouvidoria@brazilianmortgages.com.br SAC 0800 6003090.



6. Deliberar acerca da primeira emissão de cotas do Fundo ("Primeira Emissão"), composta por até 500.000 (quinhentas mil) cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo ("Cotas"). As Cotas terão a forma nominativa e serão escriturais, sendo que o preço inicial de emissão das Cotas corresponderá a R\$ 1.000,00 (hum mil reais) por Cota, totalizando a Primeira Emissão o montante de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). As Cotas terão as características e os direitos definidos no Regulamento e no suplemento ao Regulamento referente à Primeira Emissão ("Suplemento") ora aprovados, que seguem anexos ao presente instrumento de constituição. As Cotas serão objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM n.º 472/08 e da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta" e "Instrução CVM n.º 400/03", respectivamente), a qual (i) será destinada a quaisquer investidores, residentes ou não no Brasil; (ii) será intermediada pelo Administrador, na qualidade de sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários; e (iii) dependerá de prévio registro perante a CVM. As Cotas da primeira emissão serão objeto de colocação exclusivamente no mercado brasileiro, no mercado de balcão não organizado;

7. Aprovar o Suplemento, o qual segue anexo a este instrumento de constituição como parte integrante e inseparável do Regulamento;

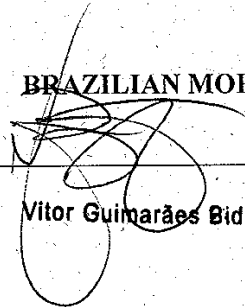
8. Submeter à aprovação da CVM a presente deliberação de constituição do Fundo e de realização da Primeira Emissão, bem como os demais documentos exigidos pela Instrução CVM n.º 472/08 e pela Instrução CVM n.º 400/03, para a obtenção (i) do registro automático de constituição do Fundo e (ii) do registro da Oferta Pública de Cotas do Fundo; e

9. Estando assim deliberado este instrumento de constituição do Fundo e aprovação da Primeira Emissão, vai o presente assinado em 4 (quatro) vias de igual teor e forma.

Este instrumento de constituição do Fundo e o Regulamento com seus anexos deverão ser registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

São Paulo, 22 de julho de 2010.

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Por: 
Cargo: Vitor Guimarães Bidetti

Por: 
Cargo: Mary H. Takeda

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 1.746.886
São Paulo, 26 de julho de 2010
Oficial Bel JOSÉ ANTÔNIO MICHALUAT
Selos e Taxas recolhidos pelo titular
Total pago R\$ 10.618,69

Serventário R\$	6.638,66
Ao Estado R\$	1.886,23
IPESP R\$	1.397,20
Registro Civil R\$	349,30
TJ R\$	349,30

* 1 7 4 6 8 8 6 *



04 AGO. 2010

MICROFILMAGEM

1747784

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE RE-RATIFICAÇÃO DO INSTRUMENTO
PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO EXITUS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII**

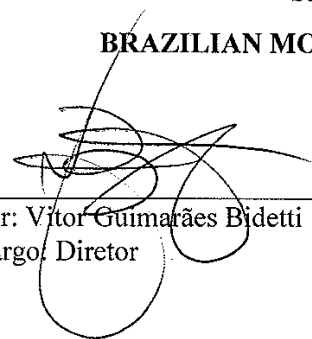
Pelo presente Instrumento Particular de Re-Ratificação de Constituição de Fundo de Investimento Imobiliário, a **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.728, 3º e 14º andares, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 62.237.367/0001-80 ("Administradora"), neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, resolve:

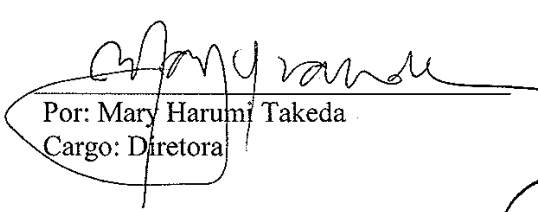
1. Retificar o Instrumento Particular de Constituição do Exitus Fundo de Investimento Imobiliário – FII, registrado em 26 de julho de 2010, sob n.º 1746886, no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica ("Instrumento de Constituição"), para constar (i) o endereço correto da Administradora, qual seja, na Avenida Paulista, n.º 1.728, 3º e 14º andares. e (ii) o número correto do CNPJ/MF da empresa Tavares de Melo Empreendimentos S.A., qual seja, CNPJ/MF sob n.º 08.039.919/0003-62.
2. Ratificar todos os termos e condições do Instrumento de Constituição, não expressamente alterados por este instrumento.

Este instrumento de re-ratificação do Instrumento de Constituição deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

São Paulo, 03 de agosto de 2010.

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA


Por: Vitor Guimarães Bidetti
Cargo: Diretor


Por: Mary Harumi Takeda
Cargo: Diretora



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II – REGULAMENTO EM VIGOR NA DATA DESTE PROSPECTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

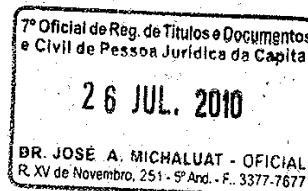
7º Oficial de Reg. de TR. e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica de Capital
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL

26 JUL. 2010

MICROFILMAGEM

**REGULAMENTO DO
EXITUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

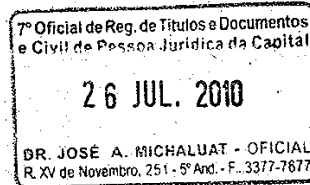
São Paulo, 22 de julho de 2010.



ÍNDICE

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES.....	4
CAPÍTULO II – DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO.....	11
CAPÍTULO III – DO PÚBLICO ALVO DO FUNDO	11
CAPÍTULO IV – DO OBJETIVO DO FUNDO E DO PARÂMETRO DE RENTABILIDADE	11
CAPÍTULO V – DA FORMAÇÃO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO E OUTRAS REGRAS APLICÁVEIS AOS INVESTIMENTOS DO FUNDO	12
CAPÍTULO VI – DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E GESTÃO DA CARTEIRA	14
CAPÍTULO VII – DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E COMITÊ DE INVESTIMENTOS	19
CAPÍTULO VIII – DA ASSEMBLEIA GERAL.....	23
CAPÍTULO IX – DA COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO E EMISSÕES DE QUOTAS .	26
CAPÍTULO X – DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DAS QUOTAS	27
CAPÍTULO XI – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÃO DE QUOTAS.....	31
CAPÍTULO XII – DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR	32
CAPÍTULO XIII – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	33
CAPÍTULO XIV – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO.....	34
SEÇÃO I – INFORMAÇÕES PERIÓDICAS	34
SEÇÃO II – INFORMAÇÕES EVENTUAIS	35
SEÇÃO III – INFORMAÇÕES PERIÓDICAS OU EVENTUAIS ENVIADAS AOS QUOTISTAS.....	36





CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	37
CAPÍTULO XVI – DOS ENCARGOS DO FUNDO	37
CAPÍTULO XVII – Das SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES	39
CAPÍTULO XVIII – DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS.....	39
CAPÍTULO XIX – DA TRIBUTAÇÃO	39
CAPÍTULO XX – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	42
ANEXO I	43
ANEXO II.....	45

6 Q



CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula neste Regulamento, no singular ou no plural, terão os respectivos significados a eles atribuídos a seguir:

Administrador	A Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.728, 3º e 11º andares, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 62.237.367/0001-80.
Agente Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 61.194.353/0001-64.
Assembleia Geral	A Assembleia Geral de Quotistas do Fundo.
Ativos Financeiros	(i) Quotas de emissão de fundos de investimento classe renda fixa regulados pela Instrução CVM n.º 409/04; (ii) quotas de emissão de fundos de investimento imobiliário que tenham por objetivo a aquisição de CRI e/ou LCI; (iii) títulos públicos federais; (iv) títulos de emissão do BACEN, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo; (v) CRI; (vi) LCI; (vii) LH; (viii) CDB; e (ix) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos, em títulos privados de emissão de instituições financeiras de primeira linha ou em debêntures.
Ativos Imobiliários	Os Imóveis, as Participações Societárias e as Quotas de Condomínio.
BACEN	Banco Central do Brasil.
BM&FBOVESPA	BM&F BOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça

6



26 JUL. 2010

DR. JOSE A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º And. - F. 3377-7677

	Antonio Prado, n.º 48, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25.
Carteira	A carteira de investimentos do Fundo, formada pelos Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros.
CDB	Os certificados de depósito bancário.
CETIP	A CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.
CMN	O Conselho Monetário Nacional.
Comitê de Investimentos	O comitê de investimentos do Fundo, formado por 6 (seis) membros. Os integrantes e as atribuições do Comitê de Investimentos estão descritas no Capítulo VII deste Regulamento.
Conflito de Interesses	Qualquer situação em que uma Parte Interessada e/ou uma Parte Relacionada possua interesse pessoal, efetivo ou em potencial, direto ou indireto, na resolução de determinada questão ou negócio, efetivo ou potencial, relacionado com o Fundo e/ou com os investimentos do Fundo. São consideradas hipóteses automáticas de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Consultor Imobiliário ou de Partes Relacionadas do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Consultor Imobiliário ou Partes Relacionadas ao Administrador e/ou ao Consultor Imobiliário; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador e/ou Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e (iv) a contratação, pelo Fundo, de Partes Relacionadas ao Administrador, para prestação dos serviços referidos no artigo 31, da

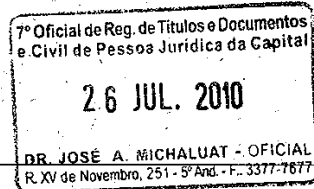


26 JUL. 2010

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º And. - F. 3377-7677

	Instrução CVM n.º 472/08.
Consultor Imobiliário	A Tavares de Melo Empreendimentos S.A., sociedade com sede na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Engenheiro Antônio de Góes, n.º 60, sala 903, Bairro do Pina, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 08.039.919/0003-62.
Contrato de Consultoria	O contrato de consultoria especializada a ser celebrado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário até a data da primeira subscrição de Quotas.
COFINS	Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
Contribuição ao PIS	Contribuição ao Programa de Integração Social.
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
CRI	Certificados de recebíveis imobiliários.
CVM	A Comissão de Valores Mobiliários.
Decreto n.º 6.306/07	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
Eventos de Liquidação	Quaisquer dos eventos listados no item 13.1. deste Regulamento.
FGV	A Fundação Getúlio Vargas.
Fundo	O Exitus Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
Imóveis	Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo mediante aprovação do Comitê de Investimentos.
Instrução CVM n.º 400/03	A Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM n.º 409/04	A Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.





Instrução CVM n.º 472/08	A Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM n.º 476/08	A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Investidores Super Qualificados	Os investidores que atendam aos requisitos do artigo 4º da Instrução CVM n.º 476/09, residentes ou não no Brasil.
IOF	O Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários.
IRPJ	Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
Laudo de Avaliação de Aquisição	O laudo de avaliação de Imóveis que venham a ser adquiridos pelo Fundo nos termos deste Regulamento, elaborado por empresa especializada contratada pelo Administrador, conforme recomendação do Comitê de Investimentos, em conformidade com os termos do Anexo I da Instrução CVM n.º 472/08.
Laudo de Avaliação de Integralização	O laudo de avaliação de bens e direitos a serem adquiridos pelo Fundo mediante a integralização de Quotas com a entrega de bens e direitos, elaborado por empresa especializada, contratada pelo Administrador conforme recomendação do Comitê de Investimentos, nos termos do Anexo I da Instrução CVM n.º 472/08, o qual estará sujeito à aprovação da Assembleia Geral. Sem prejuízo do disposto acima, o primeiro Laudo de Avaliação de Integralização a ser elaborado no âmbito do Fundo, ou seja, referente à integralização de Quotas da Primeira Emissão, não estará sujeito à aprovação da Assembleia Geral.
LCI	As Letra de Crédito Imobiliário emitidas nos termos da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.



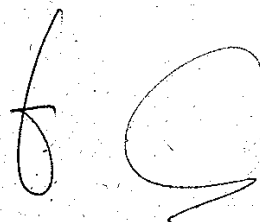
Lei n.º 8.668/93	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei n.º 8.981/95	A Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
Lei n.º 9.779/99	A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lei n.º 11.033/04	A Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Lei n.º 12.024/09	A Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
LH	As Letras hipotecárias emitidas nos termos da Lei n.º 7.684, de 2 de dezembro de 1988.
Oferta	Toda e qualquer distribuição pública de Quotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM n.º 400/03, a qual (i) será intermediada por sociedades integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários; e (ii) dependerá de prévio registro perante a CVM.
Oferta Restrita	Toda e qualquer distribuição pública de Quotas realizada com esforços restritos de colocação durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a Investidores Super Qualificados; (ii) será intermediada por sociedades integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários; (iii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09; e (iv) estará sujeita às restrições de negociação estabelecidas na Instrução CVM n.º 476/09.
País ou Brasil	República Federativa do Brasil.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Partes Interessadas	Serão consideradas partes interessadas: (i) os Quotistas; (ii) o Administrador; e (iii) o Consultor Imobiliário.
Partes Relacionadas	Serão consideradas Partes Relacionadas: (i) os funcionários, diretores, sócios ou representantes legais de qualquer Parte Interessada; (ii) os cônjuges e/ou parentes até o 2º grau de parentesco de qualquer Parte Interessada pessoa natural; (iii) as sociedades controladoras, coligadas, subsidiárias ou que exerçam controle comum em relação a qualquer Parte Interessada; (iv) sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (v) conforme o caso, os fundos de investimento e/ou carteiras de títulos e valores mobiliários administrados pelo Administrador.
Participações Societárias	Qualquer participação societária que venha a ser adquirida pelo Fundo em uma determinada sociedade constituída no Brasil, a qual seja proprietária de Imóveis e/ou tenha como objeto social a exploração dos Imóveis.
Patrimônio Líquido	Valor em Reais resultante da soma algébrica do valor disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Preço de Emissão	O preço de emissão das Quotas de cada emissão/série, conforme definido no respectivo Suplemento.
Preço de Integralização	O preço de integralização de cada Quota de cada emissão/série, conforme definido no respectivo Suplemento.
Primeira Emissão	A primeira emissão de Quotas, objeto de Oferta, no valor total de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões



26 JUL. 2010

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º And. - F. 3377-7677

	de reais), conforme descrita no Suplemento da Primeira Emissão.
Prospecto	O prospecto referente à distribuição pública das Quotas de cada emissão/série objeto de Oferta, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, se houver.
Quotas	As quotas, escriturais e nominativas, de emissão e representativas do patrimônio do Fundo.
Quotas de Condomínio	As quotas de condomínio imobiliário que poderão ser adquiridas pelo Fundo mediante aprovação do Comitê de Investimentos.
Quotista	O titular de Quotas.
Regulamento	Este regulamento do Fundo.
Remuneração do Consultor	A remuneração devida ao Consultor Imobiliário em contraprestação aos serviços prestados ao Fundo nos termos deste Regulamento e do Contrato de Consultoria, conforme descrita no Capítulo VII deste Regulamento.
Suplemento	Qualquer suplemento a este Regulamento que descreverá as características específicas de cada emissão/série de Quotas.
Suplemento da Primeira Emissão	O suplemento anexo ao presente Regulamento como Anexo I.
Taxa de Administração	A taxa devida pela administração do Fundo, gestão da Carteira e escrituração das Quotas, calculada e paga ao Administrador nos termos do Capítulo XII deste Regulamento.

6

Q



CAPÍTULO II – DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

- 2.1. – O Fundo, denominado **EXITUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Instrução CVM n.º 472/08, por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
- 2.2. – O Fundo terá prazo indeterminado de duração, sendo que cada emissão/série de Quotas terá prazo de vencimento determinado, conforme descrito no respectivo Suplemento.
- 2.3. – O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de Quotas.
- 2.4. – As características e os direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Quotas seguem descritos nos Capítulos IX, X e XI deste Regulamento, bem como nos respectivos Suplementos.

CAPÍTULO III – DO PÚBLICO ALVO DO FUNDO

- 3.1. – As Quotas objeto de Oferta poderão ser subscritas por quaisquer investidores, residentes ou não no Brasil, e as Quotas objeto de Oferta Restrita poderão ser subscritas exclusivamente por Investidores Super Qualificados.
- 3.2. – A primeira aplicação a ser realizada por cada investidor no Fundo, por meio da subscrição de Quotas no mercado primário, deverá ser equivalente ao montante de, no mínimo, R\$ 1.000,00 (mil reais), no âmbito de cada Oferta, e de, no mínimo, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) no âmbito de cada Oferta Restrita. Sem prejuízo do disposto neste item, o Fundo não estabelece valor mínimo para a manutenção de investimentos no Fundo, após a primeira aplicação de cada investidor.

CAPÍTULO IV – DO OBJETIVO DO FUNDO E DO PARÂMETRO DE RENTABILIDADE

- 4.1. – O objetivo preponderante do Fundo é obter rendimento de longo prazo aos Quotistas, por meio de investimentos em Ativos Imobiliários, conforme selecionados pelo Consultor Imobiliário e aprovados pelo Comitê de Investimentos, observado que referido rendimento poderá ser obtido pelo Fundo, direta ou indiretamente, por meio de Participações Societárias e/ou Quotas de Condomínio, mediante a compra e venda, locação, e/ou outra forma de exploração dos Imóveis.

6

11



4.2. – A parcela dos recursos do Fundo que não for investida em Ativos Imobiliários será alocada pelo Administrador em Ativos Financeiros, em observância à política de investimento do Fundo, de modo que o Fundo poderá obter, ainda, rendimentos decorrentes dos seus investimentos nos Ativos Financeiros.

4.3. – O Fundo não tem parâmetro de rentabilidade pré-determinado.

4.4. – O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Quotistas por parte do Administrador, do Comitê de Investimentos e do Consultor Imobiliário.

**CAPÍTULO V – DA FORMAÇÃO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DE INVESTIMENTOS DO
FUNDO E OUTRAS REGRAS APLICÁVEIS AOS INVESTIMENTOS DO FUNDO
(POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO)**

5.1. – O Fundo investirá em Ativos Imobiliários que serão selecionados pelo Consultor Imobiliário e aprovados pelo Comitê de Investimentos, bem como em Ativos Financeiros que serão indicados pelo Administrador.

5.2. – Os recursos do Fundo serão aplicados segundo uma política de investimento estabelecida de forma a buscar proporcionar rendimento de longo prazo aos Quotistas.

5.2.1 – Sem prejuízo do disposto neste Capítulo, o Administrador poderá manter parcela correspondente a até 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido aplicado em Ativos Financeiros, a seu exclusivo critério, desde que referidos recursos estejam diretamente vinculados ao pagamento de despesas e/ou outros encargos programados do Fundo, nos termos da regulamentação e deste Regulamento. A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não for investida em Ativos Imobiliários e/ou alocada pelo Administrador em Ativos Financeiros exclusivamente para o pagamento de despesas e/ou outros encargos programados do Fundo, deverão ser aplicados pelo Administrador em Ativos Financeiros de acordo com recomendação do Comitê de Investimentos.

5.2.2. – Dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias contados do recebimento de valores pelo Fundo, a qualquer título, inclusive em razão do desinvestimento em Ativos Imobiliários, o Fundo poderá realizar reinvestimentos em Ativos Imobiliários. Durante este prazo, os recursos financeiros decorrentes de valores de desinvestimento serão alocados pelo Administrador em Ativos Financeiros, de acordo com recomendação do Comitê de Investimentos. O prazo referido neste item 5.2.2. poderá ser prorrogado mediante recomendação do Comitê de Investimentos e aprovação da Assembleia Geral.



5.2.3. – Sem prejuízo da faculdade de alocação de recursos em Ativos Financeiros prevista no item 5.2.1. acima, a parcela dos valores que não tenha sido reinvestida em Ativos Imobiliários nos termos do item 5.2.2. acima deverá ser imediatamente distribuída aos Quotistas a título de amortização de Quotas e/ou distribuição de lucros, conforme o caso.

5.3. – Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da política de investimentos descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Comitê de Investimentos e/ou o Consultor Imobiliário, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da Carteira ou por eventuais prejuízos impostos aos Quotistas.

5.4. – O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão de um único emissor, sendo que, além do disposto neste Capítulo V, não existirão quaisquer outros critérios de concentração e/ou diversificação para os investimentos do Fundo, enquanto o Fundo adotar como política de investimento a aplicação de recursos de forma preponderante em Ativos Imobiliários. O disposto neste item implicará em risco de concentração dos investimentos do Fundo e em risco de pouca liquidez para o Fundo, o que poderá, eventualmente, acarretar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Quotistas, tendo em vista, principalmente, que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso dos Ativos Imobiliários.

5.5. – As receitas auferidas pelo Fundo em decorrência de seus investimentos nos Ativos Imobiliários e/ou em Ativos Financeiros integrantes da Carteira, serão distribuídas nos termos do Capítulo XI, ou serão incorporados ao patrimônio do Fundo e serão considerados para fins de pagamento de (i) obrigações e despesas operacionais do Fundo, (ii) tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou (iii) parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Quotistas, observados os procedimentos descritos neste Regulamento.

5.6. – Não há limitação à subscrição de Quotas por qualquer pessoa física ou jurídica, residente ou não no Brasil, ficando, entretanto, desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em Imóveis que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

5.7. – Os Imóveis serão objeto de Laudo de Avaliação de Aquisição e/ou Laudo de Avaliação de Integralização, conforme o caso.

6 9

13



5.8. – Tendo em vista o objetivo e a política de investimento do Fundo descritos neste Regulamento, o Fundo adota como política o exercício de direito de voto decorrente da titularidade de Participações Societárias e, conforme o caso, de Quotas de Condomínio, conforme recomendação do Comitê de Investimentos.

CAPÍTULO VI – DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E GESTÃO DA CARTEIRA

6.1. – O Fundo será administrado e terá a sua Carteira gerida pelo Administrador.

6.2. – Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo.

6.2.1. – Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento, compete ao Administrador:

- (i) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) o registro de Quotistas e de transferência de Quotas;
 - (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais e das reuniões do Comitê de Investimentos;
 - (c) a documentação relativa às operações do Fundo;
 - (d) os registros e demonstrações contábeis referentes às operações realizadas pelo Fundo e ao patrimônio do Fundo; e
 - (e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente do Fundo e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM n.º 472/08;
- (ii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso anterior até o término do procedimento;
- (iii) conforme recomendação do Comitê de Investimentos, 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, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores atribuídos ao Fundo;

6

Q

14



- (v) custear, às suas expensas, as despesas com propaganda do Fundo, se necessárias, ressalvadas as despesas com propaganda no período de distribuição das Quotas, as quais poderão ser suportadas pelo Fundo;
- (vi) quando aplicável, em razão de sua natureza, manter os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- (vii) dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos na regulamentação em vigor e no Capítulo XIV deste Regulamento;
- (viii) manter atualizado junto à CVM a lista de prestadores de serviço contratados pelo Fundo;
- (ix) observar e fazer cumprir as disposições constantes deste Regulamento e, conforme o caso, do Prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral e do Comitê de Investimentos;
- (x) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da Carteira, fiscalizando os serviços prestados por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo nos termos da regulamentação em vigor e o andamento dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, conforme o caso;
- (xi) pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM n.º 472/08;
- (xii) elaborar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;
- (xiii) divulgar, disponibilizar em sua sede e/ou remeter aos Quotistas e/ou à CVM, as informações relativas ao Fundo, na forma, condições e prazos estabelecidos no Capítulo XIV deste Regulamento;
- (xiv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;
- (xv) empregar, na defesa dos direitos dos Quotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando

inclusive as medidas judiciais cabíveis, conforme recomendação do Comitê de Investimentos;

- (xvi) abrir e movimentar contas bancárias;
- (xvii) conforme recomendação do Comitê de Investimentos, adquirir e alienar Ativos Imobiliários;
- (xviii) adquirir e alienar Ativos Financeiros de acordo com o disposto no Capítulo V acima;
- (xix) representar o Fundo em juízo e fora dele;
- (xx) conforme recomendação do Comitê de Investimentos, solicitar a admissão das Quotas à negociação em mercado organizado;
- (xxi) conforme recomendação do Comitê de Investimentos, contratar a empresa responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação de Aquisição e do Laudo de Avaliação de Integralização;
- (xxii) conforme recomendação do Consultor Imobiliário, contatar prestadores de serviços especializados relacionados às atividades desempenhadas pelo Consultor Imobiliário, nos termos do inciso (vi) do item 7.2. deste Regulamento;
- (xxiii) exercer o direito de voto decorrente da titularidade de Participações Societárias e, conforme o caso, de Quotas de Condomínio, conforme recomendação do Comitê de Investimentos; e
- (xxiv) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições estabelecidas pelo artigo 7º, da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar das matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo as ressalvas de que trata o artigo 32, inciso II, da Instrução CVM n.º 472/08.

6.3. – É vedado ao Administrador, direta ou indiretamente, no exercício das suas funções nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar eventuais rendas futuras ou abrir créditos aos Quotistas sob qualquer modalidade;

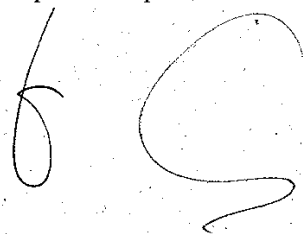
16



- (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 recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Quotas;
- (vii) vender à prestação as Quotas, sendo admitida a divisão da emissão em séries e integralização por meio de chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Quotistas;
- (ix) observado o disposto no Capítulo XVII, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses;
- (x) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM n.º 472/08;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização, conforme o caso;
- (xiii) realizar operações com derivativos; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

6.3.1. – A vedação prevista no inciso (x) acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de Imóveis recomendados pelo Consultor Imobiliário e aprovados pelo Comitê de Investimentos sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

6.3.2. – O Fundo poderá emprestar os títulos e valores mobiliários integrantes da Carteira, desde que referidas operações de empréstimo sejam aprovadas pelo Comitê de Investimentos e



cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

6.4. – O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo e gestão da Carteira, hipótese em que deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou para deliberar sobre a liquidação do Fundo. Independentemente do disposto acima, na hipótese de renúncia do Administrador, o Administrador continuará obrigado a prestar os serviços de administração do Fundo e gestão da Carteira até a sua efetiva substituição ou, conforme o caso, ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis integrantes da Carteira, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária dos referidos bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos, devendo o Administrador receber a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

6.4.1. – Caso a Assembleia Geral de que trata o item 6.4. acima (i) não nomeie instituição habilitada para substituir o Administrador ou (ii) não obtenha quorum suficiente, observado o disposto no Capítulo VIII abaixo, para deliberar sobre a substituição do Administrador, ou, ainda, sobre a liquidação do Fundo, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Quotistas, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data estabelecida para a realização da Assembleia Geral.

6.4.2. – É facultado aos Quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Quotas emitidas e em circulação, a convocação da Assembleia Geral de que trata o item 6.4. acima, caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da data da notificação da renúncia.

6.4.3. – A liquidação do Fundo nos termos deste Capítulo deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia.

6.5. – Além da hipótese de renúncia descrita nos itens acima, o Administrador poderá ser destituído de suas funções na hipótese de liquidação extrajudicial, descredenciamento por parte da CVM (nos termos da regulamentação em vigor) e/ou por vontade exclusiva dos Quotistas reunidos em Assembleia Geral (observado o quorum de deliberação de que trata o Capítulo VIII abaixo).

6.5.1. – No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN 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 do Administrador, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não

6

Q

18



do Fundo, bem como praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e/ou gestão da Carteira, conforme o caso, até ser procedida a averbação referida no item 6.4. acima.

6.5.2. – Na hipótese da Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

CAPÍTULO VII – DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E COMITÊ DE INVESTIMENTOS

7.1. – O Administrador, na qualidade de representante legal do Fundo, contratará o Consultor Imobiliário indicado pelo Comitê de Investimentos, nos termos da regulamentação aplicável, deste Regulamento, e do Contrato de Consultoria.

7.2. – Sem prejuízo de outras atribuições eventualmente conferidas ao Consultor Imobiliário por força deste Regulamento e do Contrato de Consultoria, compete ao Consultor Imobiliário:

- (i) analisar, selecionar Ativos Imobiliários e recomendar a aquisição dos mesmos ao Comitê de Investimentos;
- (ii) acompanhar e administrar os Ativos Imobiliários integrantes da Carteira;
- (iii) recomendar ao Comitê de Investimentos a alienação de Ativos Imobiliários integrantes da Carteira;
- (iv) preparar e encaminhar ao Comitê de Investimentos relatórios de desempenho dos Ativos Imobiliários, na periodicidade a ser estabelecida pelo Comitê de Investimentos;
- (v) exercer suas atividades no melhor interesse do Fundo e dos Quotistas;
- (vi) recomendar a contratação, pelo Fundo, de prestadores de serviços especializados relacionados às atividades desempenhadas pelo Consultor Imobiliário, independentemente de aprovação pelo Comitê de Investimento. Nesta hipótese, os referidos prestadores de serviços especializados deverão ser contratados pelo Fundo conforme recomendação do Consultor Imobiliário e serão remunerados diretamente pelo Fundo;
- (vii) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações do Comitê de Investimentos e da Assembleia Geral; e



- (viii) recomendar a prorrogação do prazo de que trata o item 5.2.2. acima, que será submetida à aprovação da Assembleia Geral.

7.3. – Pela prestação dos serviços prestados ao Fundo nos termos deste Regulamento e do Contrato de Consultoria, o Consultor Imobiliário fará jus à Remuneração do Consultor correspondente a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) ao ano, a serem pagos em 12 (doze) parcelas consecutivas e mensais.

7.3.1. – A Remuneração do Consultor será provisionada pelo Administrador e será paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

7.4. – O Consultor Imobiliário somente poderá ser destituído pela Assembleia Geral, observado o quorum de deliberação previsto no Capítulo VIII abaixo.

7.5. – O Comitê de Investimentos será formado por 6 (seis) membros, identificados a seguir:

(i) **MARCÍLIO TAVARES DE MELO**, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, residente e domiciliado na Cidade do Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Boa Viagem, n.º 2.820, apto. 501, Boa Viagem, portador da Cédula de Identidade RG n.º 216.271 SSP/PE, inscrito no CPF/MF sob n.º 000.382.704-63;

(ii) **ROMILDO TAVARES DE MELO**, brasileiro, solteiro, engenheiro eletricitista, residente e domiciliado na Cidade do Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Boa Viagem, n.º 2.820, apto 301, Boa Viagem, portador da Cédula de Identidade RG n.º 487.222 SSP/PE, inscrito no CPF/MF sob n.º 001.764.784-34;

(iii) **JOSÉ TAVARES DE MELO FILHO**, brasileiro, divorciado, comerciante, residente e domiciliado na Cidade de Cabedelo, Estado da Paraíba, à Rua Costa Bela Vista, n.º 72 apto. 301, bloco C, portador da Cédula de Identidade RG n.º 3.856.513 SSP/PE, inscrito no CPF/MF sob n.º 726.736.724-00.

(iv) **EDUARDO MOREIRA TAVARES DE MELO**, brasileiro, casado, médico e administrador de empresas, residente e domiciliado na Cidade do Recife, Estado de Pernambuco, à Avenida Boa Viagem, n.º 2454, apto. 401, portador da Cédula de Identidade RG n.º 1.337.839 SSP/PE, inscrito no CPF/MF sob n.º 165.257.874-91;

(v) **ARTUR TAVARES COSTA CARVALHO**, brasileiro, casado, administrador de empresas, residente e domiciliado na Cidade de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul, à Rua Dom Aquino, n.º 2.537, apto 1801, portador da Cédula de Identidade RG n.º

[Handwritten signature]

20

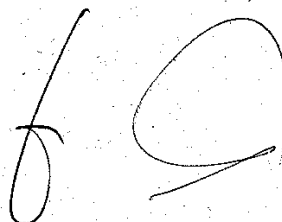


617.698 SSP/MS, inscrito no CPF/MF sob n.º 187.319.294-00; e

(vi) **MAURÍCIO HARDMAN TAVARES DE MELO**, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, residente e domiciliado na Cidade do Recife, Estado de Pernambuco, à Avenida Boa Viagem, n.º 2.054, apto. 302, Boa Viagem, portador da Cédula de Identidade RG n.º 813.795 SSP/PE, inscrito no CPF/MF sob n.º 054.300.974-20.

7.6. – São atribuições do Comitê de Investimentos:

- (i) definir e aprovar metas e diretrizes da política de investimentos do Fundo;
- (ii) aprovar os investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários analisados e recomendados pelo Consultor Imobiliário;
- (iii) aprovar os Laudos de Avaliação de Aquisição;
- (iv) recomendar o investimento do Fundo em Ativos Financeiros nos termos do Capítulo V deste Regulamento;
- (v) recomendar a orientação de voto do Fundo no exercício de direito decorrente da titularidade de Participações Societárias e, conforme o caso, de Quotas de Condomínio, a ser observada pelo Administrador;
- (vi) aprovar a alienação de Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, conforme recomendação do Consultor Imobiliário;
- (vii) aprovar pagamentos de amortizações extraordinárias de Quotas e eventual distribuição de lucros em periodicidade menor que semestral, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral;
- (viii) propor à Assembleia Geral a emissão de novas Quotas e/ou criação de novas classes;
- (ix) propor à Assembleia Geral a alteração do esquema de remuneração, amortização e resgate das Quotas de cada emissão/série;
- (x) propor à Assembleia Geral a prorrogação do prazo de cada emissão/série de Quotas e/ou criação de novas classes;



- (xi) indicar ao Administrador empresa especializada que será responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação de Aquisição e do Laudo de Avaliação de Integralização, além de avaliar o conteúdo de cada laudo, conforme o caso;
- (xii) recomendar a alteração do mercado em que as Quotas são admitidas à negociação;
- (xiii) exercer suas atividades no melhor interesse do Fundo e dos Quotistas; e
- (xiv) observar e fazer cumprir as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral.

7.7. – Os membros do Comitê de Investimentos reunir-se-ão sempre que necessário, atendendo a convocação escrita, enviada por um de seus membros com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência.

7.7.1. – As convocações escritas serão dispensadas quando todos os membros do Comitê de Investimentos estiverem presentes à reunião.

7.8. – As reuniões do Comitê de Investimentos somente serão instaladas com a presença de, no mínimo, 4 (quatro) dos seus membros eleitos.

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

7.10. – As decisões do Comitê de Investimentos serão tomadas pelo voto de, no mínimo, a maioria de seus membros presentes à reunião. Após aprovação pelo Comitê de Investimentos, quaisquer alterações que modifiquem a proposta originalmente aprovada deverão ser novamente submetidas à aprovação do Comitê de Investimentos, em observância ao disposto nos itens acima.

7.11. – O Administrador poderá participar ativamente das reuniões do Comitê de Investimentos, sendo outorgado ao Administrador o direito de vetar as decisões do Comitê de Investimentos cuja execução, na forma decidida pelo Comitê de Investimentos, seja, sob qualquer hipótese contrária à lei, à regulamentação em vigor ou ao disposto neste Regulamento, hipótese na qual o Comitê de Investimentos deverá reunir-se para rever sua decisão.

7.12. – Das reuniões do Comitê de Investimentos serão lavradas atas, as quais serão assinadas pelos membros nelas presentes. O Comitê de Investimentos será responsável por lavrar as atas

6 2

22



de suas próprias reuniões e por encaminhar ao Administrador uma cópia da versão assinada de cada ata.

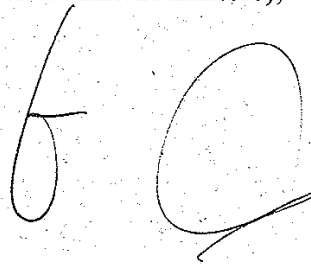
7.13. – Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

7.14. – Os membros do Comitê de Investimentos somente poderão ser destituídos pela Assembleia Geral, observado o quorum de deliberação previsto no Capítulo VIII abaixo.

CAPÍTULO VIII – DA ASSEMBLEIA GERAL

8.1. – Observado o disposto nos itens 8.2. a 8.8. abaixo, competirá privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou das atividades e operações do Fundo:

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar em até 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social do Fundo sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alterar este Regulamento (sendo que as deliberações referidas nos incisos abaixo e que acarretem em alteração deste Regulamento estarão sujeitas aos respectivos quoruns de aprovação relacionados às matérias específicas de tais incisos, conforme abaixo definido);
- (iii) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu respectivo substituto;
- (iv) deliberar sobre a proposta apresentada pelo Comitê de Investimentos de emissão de novas Quotas e/ou criação de novas classes;
- (v) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo;
- (vi) deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo, quando não previstas ou disciplinadas neste Regulamento;
- (vii) deliberar sobre Laudos de Avaliação de Integralização, exceto no que se refere ao primeiro Laudo de Avaliação de Integralização elaborado no âmbito do Fundo (ou seja, referente à integralização de Quotas da Primeira Emissão);



26 JUL. 2010

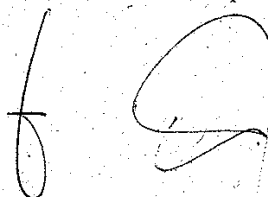
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º And. - F. 3377-7677

- (viii) nomear e destituir o representante dos Quotistas de que trata o item 8.6. abaixo;
- (ix) deliberar sobre o aumento das despesas e encargos do Fundo de que trata o Capítulo XVI abaixo;
- (x) deliberar sobre a proposta do Comitê de Investimentos de prorrogação do prazo de cada emissão/série de Quotas;
- (xi) deliberar sobre a realização de operações pelo Fundo de que trata o Capítulo XVII deste Regulamento;
- (xii) deliberar sobre a proposta do Comitê de Investimentos de alteração do esquema de remuneração, amortização e resgate das Quotas de cada emissão/série, sem prejuízo do disposto no inciso (vii) do item 7.6. deste Regulamento;
- (xiii) deliberar sobre a destituição do Consultor Imobiliário e nomeação de seu substituto;
- (xiv) deliberar sobre a destituição dos membros do Comitê de Investimentos indicados acima, e nomeação de seus substitutos; e
- (xv) deliberar sobre a prorrogação do prazo de que trata o item 5.2.2. acima, conforme recomendação do Consultor Imobiliário.

8.1.1. – Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos Quotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, da necessidade de atendimento a expressa exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Quotistas.

8.2. – A Assembleia Geral será convocada pelo Administrador, por iniciativa própria ou a pedido do Comitê de Investimentos, ou por Quotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Quotas emitidas pelo Fundo e em circulação, ou pelo representante dos Quotistas, observado o disposto neste Regulamento.

8.2.1. – A convocação da Assembleia Geral será realizada, mediante envio, pelo Administrador, de correspondência escrita a cada um dos Quotistas, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, devendo a convocação 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 Geral. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral.



24



8.2.1.1. – A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre a matéria constante do inciso (i) do item 8.1. acima somente pode ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados da disponibilização aos Quotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício social encerrado, podendo a Assembleia Geral a que comparecer a totalidade dos Quotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste item, desde que o faça por unanimidade.

8.2.2. – O Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Quotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia Geral.

8.2.3. – Independentemente da convocação prevista no item 8.2.1. acima, será considerada regular toda e qualquer Assembleia Geral a que comparecerem todos os Quotistas.

8.2.4. – A segunda convocação da Assembleia Geral poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação ou com mínimo 5 (cinco) dias de antecedência.

8.3. – A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Quotistas.

8.4. – Somente poderão votar na Assembleia Geral os Quotistas que, na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Quotistas ou registrados na conta de depósito como Quotistas, conforme o caso.

8.4.1. – Terão qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Quotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano de acordo com o disposto na regulamentação aplicável.

8.4.2. – Os Quotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral.

8.5. – Ressalvado o disposto no item 8.5.1. abaixo, as deliberações das Assembleias Gerais, como regra geral, serão aprovadas por maioria de votos dos Quotistas presentes, em primeira ou segunda convocação.

8.5.1. – As deliberações das Assembleias Gerais referentes às matérias indicadas nos incisos (ii), (v), (vii) e (xi) do item 8.1. acima serão aprovadas por Quotistas que representem, no mínimo, a maioria das Quotas emitidas e em circulação, em primeira ou segunda convocação. A deliberação da Assembleia Geral referente à matéria indicada no inciso (xiv) do item 8.1.

6

Q

acima será aprovada por Quotistas que representem, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) das Quotas emitidas e em circulação, em primeira ou segunda convocação.

8.6. – A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes dos Quotistas, pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Quotistas, desde que o respectivo representante dos Quotistas (i) seja Quotista ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses dos Quotistas, (ii) não exerça cargo ou função no Administrador, em seu controlador, em sociedades por ele, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum; ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza e (iii) não exerça cargo ou função no Consultor Imobiliário ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza. O(s) representante(s) dos Quotistas não farão jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo, do Administrador ou do Consultor Imobiliário, no exercício de tal função.

8.7. – Os Quotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de Conflito de Interesses, ficando tais membros impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do Conflito de Interesses, enquanto permanecer o conflito.

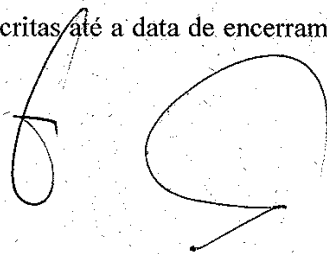
8.8. – Não podem votar nas Assembleias Gerais (i) o Administrador e suas Partes Relacionadas e (ii) prestadores de serviços do Fundo e suas Partes Relacionadas.

8.8.1. – Não se aplicam as vedações previstas nos itens 8.7. e 8.8. acima, quando os únicos Quotistas forem as pessoas mencionadas no item 8.7. ou nos incisos (i) e (ii) do item 8.8. acima, conforme o caso, ou, exclusivamente no que diz respeito à vedação prevista no item 8.8. acima, quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Quotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável.

CAPÍTULO IX – DA COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO E EMISSÕES DE QUOTAS

9.1. – O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Quotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Quotas estão descritos neste Capítulo IX e nos Capítulos X e XI deste Regulamento, assim como nos Suplementos referentes a cada emissão/série de Quotas.

9.1.1. – As Quotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva



26



Oferta ou Oferta Restrita, conforme prazo estabelecido no Suplemento referente a cada emissão de Quotas. As Quotas de cada emissão poderão ser subscritas parcialmente, observado que as Quotas que não forem subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta ou Oferta Restrita serão canceladas pelo Administrador nos termos da regulamentação em vigor, com o consequente aditamento do respectivo Suplemento, sem necessidade de aprovação de tal aditamento em Assembleia Geral.

9.1.2. – O Suplemento referente a cada emissão/série de Quotas estabelecerá um montante mínimo a ser subscrito pelos investidores no âmbito de cada Oferta ou Oferta Restrita, conforme o caso, de forma a não comprometer a consecução dos investimentos programados pelo Fundo, de acordo com o ato que deliberar cada emissão de Quotas, sendo que, caso o montante mínimo não seja alcançado, o Administrador deverá observar a regulamentação em vigor.

9.2. – Emissões de novas quotas, após a Primeira Emissão de Quotas, poderão ser realizadas mediante proposta do Comitê de Investimentos e aprovação da Assembleia Geral, observado o quorum de que trata o Capítulo VIII deste Regulamento.

9.2.1. – O Preço de Emissão das novas Quotas que venham a ser emitidas pelo Fundo será sugerido pelo Comitê de Investimentos e definido pela Assembleia Geral que aprovar a respectiva emissão de novas Quotas e constará do respectivo Suplemento.

9.2.2. – Os Quotistas terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas Quotas na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido.

CAPÍTULO X – DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DAS QUOTAS

Características das Quotas e Direitos Patrimoniais

10.1. – As Quotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e são de uma única classe, podendo ser criadas diferentes classes mediante proposta do Comitê de Investimentos e aprovação da Assembleia Geral, nos termos dos Capítulos VII e VIII acima.

10.1.1. – As Quotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares, mantida pelo Administrador.

10.1.2. – Todas as Quotas farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições.

10.2. – Cada emissão de Quotas poderá ser dividida em séries, sem prejuízo dos demais



direitos conferidos aos Quotistas nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento, observado o disposto no Suplemento referente a cada emissão/série de Quotas.

Valor das Quotas

10.3. – As Quotas terão seu valor calculado mensalmente e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Quotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

Direitos de Voto

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

Distribuição das Quotas

10.5. – As Quotas de cada emissão/série serão objeto de Oferta ou Oferta Restrita, nos termos da regulamentação aplicável.

10.5.1. – As despesas relacionadas ao registro da Oferta serão consideradas como encargos do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável e do disposto no Capítulo XVI abaixo.

10.5.2. – Sem prejuízo da observância dos termos e condições estabelecidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, os anúncios de início das Ofertas apresentarão os termos e condições de cada Oferta, bem como informarão as condições e os prazos para subscrição e integralização das Quotas de cada emissão/série.

10.5.3. – No âmbito de toda e qualquer Oferta Restrita, será permitida a procura de, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Super Qualificados e as Quotas somente poderão ser subscritas por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Super Qualificados, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

Subscrição e Integralização das Quotas

10.6. – As Quotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta ou Oferta Restrita, conforme prazo estabelecido no Suplemento referente a cada emissão de Quotas. No ato da subscrição de Quotas, o subscritor:

6

Q

28



- (i) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela Oferta ou Oferta Restrita;
- (ii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento e, conforme o caso, do Prospecto; e
- (iii) exclusivamente na hipótese de subscrição e integralização de Quotas no âmbito de Oferta Restrita, declarará sua condição de Investidor Super Qualificado e atestará estar ciente de que, dentre outras características e condições, (a) a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM, e (b) as Quotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas neste Regulamento, conforme aplicáveis às Quotas objeto de Oferta Restrita, e na Instrução CVM n.º 476/09.

10.6.1. – Cada Oferta ou Oferta Restrita poderá ser encerrada pelo Administrador, conforme recomendação escrita do Consultor Imobiliário, antes da data de encerramento estabelecido no Suplemento referente a cada emissão/série de Quotas, em se verificando a subscrição de Quotas em valor correspondente ao valor mínimo estabelecido no Suplemento de cada emissão/série de Quotas.

10.7. – As Quotas serão integralizadas à vista, no ato da respectiva subscrição, pelo Preço de Integralização.

10.7.1. – As Quotas poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, e/ou mediante a conferência de Imóveis, Participações Societárias e/ou Quotas de Condomínio.

10.7.1.1. – A integralização em bens e direitos nos termos do item acima deverá ser feita com base em Laudo de Avaliação de Integralização, conforme procedimento estabelecido no Suplemento referente a cada emissão/série de Quotas, devendo o Administrador adotar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do Laudo de Avaliação de Integralização sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo o Administrador pela omissão no seu dever.

Amortização de Quotas

10.8. – As Quotas serão amortizadas observando-se o disposto a seguir e no Capítulo XI abaixo.

10.8.1. – Para fins de amortização de Quotas, será considerado o valor da Quota do dia útil

29



imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento.

10.8.2. – Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Quotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro dia útil seguinte, pelo valor da Quota em vigor no dia útil imediatamente anterior à data do pagamento.

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

10.9. – Ao final do prazo de cada emissão/série de Quotas ou quando da liquidação do Fundo, em caso de decisão da Assembleia Geral, todas as Quotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das Quotas, as Quotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Quotista na composição do patrimônio do Fundo.

Distribuição de Resultados

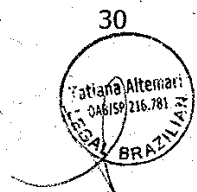
10.10. – Os Quotistas farão jus à distribuição de resultados apurados pelo Fundo, observando-se o disposto no Capítulo XI abaixo.

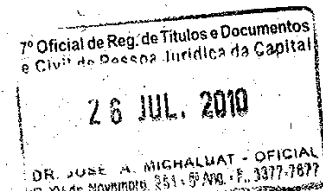
10.11. – Os pagamentos de distribuição de resultados do Fundo aos Quotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Negociação das Quotas

10.12. – As Quotas serão registradas para negociação no Módulo de Fundos – SF, administrado e operacionalizado pela CETIP. As Quotas poderão ser registradas no sistema de negociação administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, conforme venha a ser definido pelo Administrador, conforme recomendação do Comitê de Investimento.

10.12.1. – As Quotas objeto de Oferta Restrita somente poderão ser negociadas entre Investidores Super Qualificados e, no mercado de balcão organizado ou no mercado de bolsa, somente depois de decorridos 90 (noventa) dias da respectiva data de subscrição, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.





10.12.2. – Na hipótese de negociação das Quotas em operações conduzidas no mercado secundário, o agente intermediário da respectiva negociação será integralmente responsável por comprovar a classificação do novo Quotista como Investidor Super Qualificado, bem como por comprovar o cumprimento do disposto no item 10.12.1. acima, ambos no caso de Quotas que tenham sido objeto de Oferta Restrita.

10.12.3. – Sem prejuízo do disposto nos itens acima e observado o disposto no item 10.12.4. abaixo, na hipótese de negociação das Quotas objeto de Oferta Restrita em operações conduzidas no mercado secundário, ou, ainda, em qualquer outra hipótese de cessão ou transferência das Quotas, inclusive de forma privada, o Quotista vendedor das Quotas objeto de Oferta Restrita deverá (a) obter do respectivo adquirente declaração de Investidor Super Qualificado ou comprovação da qualidade de Investidor Super Qualificado, conforme o caso; e (b) enviar imediatamente ao Administrador a declaração de que trata este item.

10.12.4. – A restrição à negociação prevista nos itens acima deixará de ser aplicável, caso o Fundo apresente Prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

10.13. – Caso um Quotista venha a alienar suas Quotas a terceiros e/ou a outros Quotistas sem observância do disposto neste Regulamento, tal operação será nula e não surtirá quaisquer efeitos.

CAPÍTULO XI – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÃO DE QUOTAS

11.1. – Caberá à Assembleia Geral a ser realizada anualmente em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

11.1.1. – Não obstante o acima disposto, o Fundo deverá distribuir aos Quotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do artigo 10, parágrafo único, da Lei n.º 8.668/93. A apuração e distribuição dos lucros auferidos nos termos deste item 11.1.1. poderão ser antecipadas mediante recomendação do Comitê de Investimentos.

11.3. – Os lucros apurados na forma acima deverão ser pagos até o dia 25 (vinte e cinco) do mês subsequente ao período de apuração. Somente farão jus ao recebimento de lucros os Quotistas que estiverem inscritos no registro de Quotistas ou registrados na conta de depósito como Quotistas até o último dia do período de apuração dos lucros.

31



11.4. – As Quotas poderão ser amortizadas, de forma parcial ou total, observado o disposto na legislação e regulamentação aplicáveis, neste Regulamento e no Suplemento referente a cada emissão/série.

11.4.1. – O Suplemento referente a cada emissão/série de Quotas contemplará o cronograma de amortização e resgate das Quotas de cada emissão/série, se e conforme aplicável.

11.4.2. – As distribuições a título de amortização de Quotas deverão abranger todas as Quotas, em benefícios de todos os Quotistas.

CAPÍTULO XII – DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

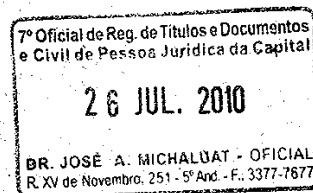
12.1. – Pela administração do Fundo e gestão da Carteira, será devida ao Administrador Taxa de Administração calculada de acordo com os critérios descritos a seguir, observado, ainda, o disposto no item 12.1.1. abaixo:

- (i) caso o patrimônio do Fundo seja igual ou inferior a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), a Taxa de Administração será correspondente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) do valor total dos ativos que integram o patrimônio do Fundo apurado no último dia útil do mês anterior, à razão de 1/12 (um doze avos);
- (ii) caso o patrimônio do Fundo seja superior a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) e inferior a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), a Taxa de Administração será correspondente a 0,20% (vinte centésimos por cento) do valor total dos ativos que integram o patrimônio do Fundo apurado no último dia útil do mês anterior, à razão de 1/12 (um doze avos); ou
- (iii) caso o patrimônio do Fundo seja igual ou superior a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), a Taxa de Administração será correspondente a 0,15% (quinze centésimos por cento) do valor total dos ativos que integram o patrimônio do Fundo apurado no último dia útil do mês anterior, à razão de 1/12 (um doze avos).

12.1.1. – Em qualquer das hipóteses previstas no item 12.1. acima, a Taxa de Administração devida ao Administrador deverá observar o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), valor este que será corrigido anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado – IGPM, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV. Sem prejuízo do disposto nos itens 12.1.2. e 12.1.3. abaixo, à Taxa de Administração será acrescido, ainda, um valor mensal referente à remuneração do Agente Escriturador pela prestação dos serviços de escrituração das Quotas, o qual será pago diretamente ao Agente Escriturador de acordo com o seguinte cálculo:

32





- (i) enquanto o Fundo possuir até 60 (sessenta) Quotistas, a Taxa de Administração será acrescida do valor mensal de R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais) a título de remuneração do Agente Escriturador pela prestação dos serviços de escrituração das Quotas; e
- (ii) caso o Fundo possua mais de 60 (sessenta) Quotistas, a Taxa de Administração será acrescida do valor mensal apurado de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Regulamento.

12.1.2. – Na hipótese do inciso (ii) do item acima, o valor integrante da Taxa de Administração correspondente à escrituração das Quotas poderá variar em função da movimentação de Quotas e quantidade de Quotistas, sendo que, nesta hipótese, o valor da Taxa de Administração poderá ser majorado em imediata e igual proporção à variação comprovada do valor referente à remuneração do Agente Escriturador, em estrita observância da tabela constante do Anexo II deste Regulamento.

12.1.3. – Exclusivamente no que diz respeito ao pagamento da primeira remuneração devida ao Agente Escriturador nos termos deste Regulamento, a primeira remuneração devida ao Agente Escriturador corresponderá ao montante fixo estabelecido no inciso (i) do item 12.1.1. acima acrescido do valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) relativo ao processamento dos boletins de subscrição dos investidores que ingressarem no Fundo mediante a subscrição de Quotas da Primeira Emissão.

12.2. – A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

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

CAPÍTULO XIII – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

13.1. – Além das hipóteses de liquidação do Fundo previstas na regulamentação em vigor, são considerados “Eventos de Liquidação”, observado o disposto neste Capítulo:

- (i) amortização integral das Quotas de cada emissão/série; ou
- (ii) nas hipóteses de renúncia, destituição, descredenciamento e/ou liquidação extrajudicial do Administrador e a Assembleia Geral não nomear instituição



habilitada para substituir o Administrador, nos termos estabelecidos neste Regulamento.

13.1.1. – Sem prejuízo do disposto no item 13.3. abaixo, na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Liquidação, o Fundo interromperá imediatamente qualquer investimento e o Administrador convocará imediatamente a Assembleia Geral para deliberar sobre os procedimentos e prazos referentes à liquidação do Fundo.

13.1.2. – Na hipótese de (i) não instalação da Assembleia Geral por falta de quorum ou (ii) aprovação pelos Quotistas da liquidação do Fundo, o Administrador deverá dar início imediato aos procedimentos referentes à liquidação do Fundo em observância à regulamentação aplicável.

13.2. – O pagamento do produto da liquidação do Fundo aos Quotistas, conforme o caso, deverá ser realizado no prazo estabelecido pela Assembleia Geral que deliberar a liquidação do Fundo, conforme recomendação do Comitê de Investimentos, e somente depois de deduzidas as despesas e encargos do Fundo, devendo ser observado os demais procedimentos estabelecidos pela respectiva Assembleia Geral.

13.3. – No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral de que trata o item 13.1.1. acima nos termos do Capítulo VI deste Regulamento.

13.4. – Em qualquer hipótese, a partilha do patrimônio do Fundo deverá observar o percentual da participação de cada Quotista na composição do patrimônio do Fundo.

13.5. – Após a partilha do patrimônio do Fundo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo, no prazo de 15 (quinze) dias, em observância do procedimento previsto na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO XIV – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

SEÇÃO I – INFORMAÇÕES PERIÓDICAS

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

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês:
 - a. valor do Patrimônio Líquido, valor patrimonial das Quotas e a rentabilidade do período; e



34



- b. valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes da Carteira;
- (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 nos Ativos Imobiliários até a conclusão e entrega das obras, conforme o caso;
- (iii) até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais e/ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Quotistas 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; e
 - b. o relatório do Administrador, observado o disposto no artigo 39, parágrafo 2º, da Instrução CVM n.º 472/08;
- (v) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a. as demonstrações financeiras do Fundo;
 - b. o relatório do Administrador, observado o disposto no artigo 39, parágrafo 2º, da Instrução CVM n.º 472/08; e
 - c. o parecer do auditor independente do Fundo.
- (vi) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária.

14.2. – A publicação de informações referidas nesta Seção I deve ser realizada na página mantida pelo Administrador na rede mundial de computadores, qual seja, www.brazilianmortgages.com.br e mantida disponível aos Quotistas na sede do Administrador informada no Capítulo I deste Regulamento.

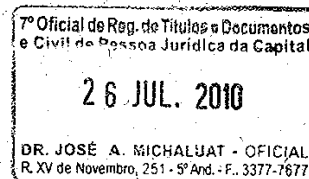
14.2.1. – O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no item 14.2. acima, enviar as informações referidas nesta Seção à entidade administradora do mercado organizado em que as Quotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

SEÇÃO II – INFORMAÇÕES EVENTUAIS

6

Q





14.3. – O Administrador deve disponibilizar aos Quotistas 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 qualquer Oferta, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM n.º 400/03; e
- (iv) fatos relevantes.

14.3.1. – A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Quotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Quotas, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Quotas. Para fins deste Regulamento, considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Quotista.

14.4. – A publicação de informações referidas nesta Seção II deve ser realizada na forma do item 14.2. acima, observado o disposto no item 14.2.1. acima.

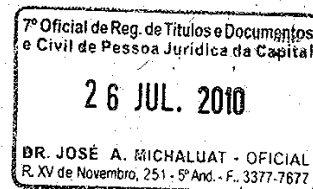
SEÇÃO III – INFORMAÇÕES PERIÓDICAS OU EVENTUAIS ENVIADAS AOS QUOTISTAS

14.5. – O Administrador deverá enviar a cada Quotista:

- (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 de cada semestre, o extrato da conta de depósito a que se refere o artigo 7º, da Instrução CVM n.º 472/08, acompanhado do valor do Patrimônio Líquido no início e no fim do período, o valor patrimonial da Quota, e a rentabilidade apurada no período, bem como do saldo e valor das Quotas 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

36





Quotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

15.1. – O exercício social do Fundo terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

15.2. – As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas, anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

15.2.1. – As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira, bem como das demais aplicações do Fundo.

15.3. – O Fundo tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

CAPÍTULO XVI – DOS ENCARGOS DO FUNDO

16.1. – Constituem encargos do Fundo:

- (i) Taxa de Administração;
- (ii) impostos, taxas 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 Quotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM n.º 472/08;
- (iv) gastos relativos à distribuição pública primária das Quotas, bem como referentes ao 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 Ativos Imobiliários,



26 JUL. 2010

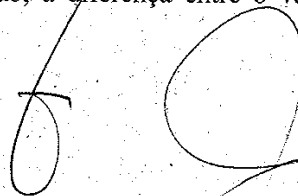
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º And. - F. 3377-7677

conforme o caso, 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 previstas no artigo 31, incisos II e III, da Instrução CVM n.º 472/08;
- (ix) gastos decorrentes da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros 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 Assembleia Geral;
- (xi) taxa de custódia dos Ativos Financeiros, Participações Societárias e, conforme o caso, Quotas de Condomínio do Fundo;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias nos termos da Instrução CVM n.º 472/08;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e/ou reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (xiv) despesas com o deslocamento de até 2 (dois) representantes do Administrador, caso a Assembleia Geral seja realizada fora da sede do Administrador ou caso o Consultor Imobiliário ou o Comitê de Investimentos solicite reunião com o Administrador fora da sede do Administrador, até o limite de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sendo que quaisquer despesas que excedam o limite estabelecido deverão ser aprovadas pelo Comitê de Investimentos.

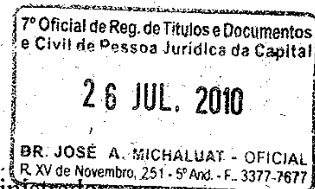
16.2. – Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

16.3. – O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pelo Administrador. Caso o somatório das parcelas a que se refere este item exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das



38





parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do Administrador.

16.4. – 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 Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO XVII – Das SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES

17.1. – A Assembleia Geral deverá analisar e aprovar todo e qualquer Conflito de Interesses, observado o quórum de deliberação estabelecido no Capítulo VIII acima.

CAPÍTULO XVIII – DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS

18.1. – Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias relativas ao Fundo, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

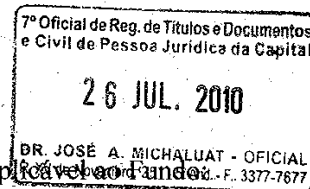
CAPÍTULO XIX – DA TRIBUTAÇÃO

19.1. – A Lei n.º 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

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

19.1.1. – O Regulamento prevê a distribuição de lucros descrita na alínea (a) do item 19.1. acima, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição. O Regulamento não estabelece limitação à subscrição de Quotas por qualquer pessoa física ou jurídica, residente ou não no Brasil, portanto, caso o Fundo aplique recursos em Imóveis que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Feitas essas considerações, na hipótese





de isenção nos termos do item 19.1. acima, tem-se a seguinte tributação aplicável ao Fundo:

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela Carteira não estão sujeitas à tributação pelo imposto de renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e quotas de fundo de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte, nos termos da Lei n.º 12.024/09. O imposto pago pela Carteira poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Quotistas.

IOF/Títulos

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

Considerações adicionais

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao PIS e COFINS), o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do fundo.

Para os Quotistas aplica-se o seguinte tratamento tributário:

Imposto de Renda

O Imposto de Renda aplicável aos Quotistas tomará por base (i) a residência dos Quotistas (a) no Brasil ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua conseqüente tributação: (a) a cessão ou alienação de Quotas, (b) o resgate de Quotas, (c) a amortização de Quotas, (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos neste Regulamento.

40



- (i) Quotistas Residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Quotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Quotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação, conforme será descrito oportunamente neste Regulamento.
- (ii) Quotistas Residentes no Exterior: Aos Quotistas residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº. 2.689/00 ("Quotistas Qualificados"), é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ("Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação").

No caso de Quotistas Qualificados Não Residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Quotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das Quotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do Imposto de Renda.

19.1.2. – A isenção mencionada anteriormente não se aplica aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos artigo 65, parágrafo 4º, da Lei nº 8.981/95, e do artigo 18, inciso I, da Instrução Normativa SRF nº 25/01.

No caso de Quotistas Qualificados Residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Quotas e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Quotistas Residentes no Brasil.

19.2. – Com relação aos Quotistas Residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas no artigo 3º, da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo

41



Fundo ao Quotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos:

- a. o Quotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Quotas emitidas pelo Fundo, e cujas Quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- b. o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Quotistas; e
- c. as Quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

19.2.1. – Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nas alíneas (a) e (b) do item 19.2. acima. Em relação à alínea (c), o Administrador manterá as quotas registradas para negociação secundária em ambiente de negociação administrado pela CETIP e, conforme definido pelo Administrador, conforme recomendação do Comitê de Investimentos, na BM&FBOVESPA.

CAPÍTULO XX – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. – Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador, o Consultor Imobiliário, os membros do Comitê de Investimentos e os Quotistas.

20.2. – Os Quotistas e o Administrador deverão manter sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, as informações e/ou documentos referentes aos investimentos e operações do Fundo, exceto nas hipóteses em que quaisquer das informações sejam reveladas, utilizadas ou divulgadas por qualquer Quotista e/ou pelo Administrador (i) com o consentimento prévio e por escrito do Consultor Imobiliário ou (ii) se obrigado por ordem expressa de autoridades legais, sendo que, nesta última hipótese, o Consultor Imobiliário deverá ser informado, por escrito, da referida ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

São Paulo, 22 de julho de 2010



BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, na qualidade de administrador
do EXITUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



26 JUL. 2010

MICROFILMAGEM

1746886

ANEXO I

**SUPLEMENTO DA OFERTA DE QUOTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO
EXITUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados atribuídos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.

Características da Oferta de Quotas da Primeira Emissão do Fundo	
Número da Emissão	Primeira.
Prazo da Emissão	10 (dez) anos a contar da publicação do anúncio de início da Oferta.
Classes de Quotas	Classe única.
Quantidade de Quotas	500.000 (quinhentas mil).
Preço de Emissão	R\$ 1.000,00 (mil reais).
Montante Total da Primeira Emissão	Até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), considerando a subscrição da totalidade das Quotas objeto da Oferta.
Montante Mínimo de Subscrição	O Fundo poderá iniciar suas atividades, desde que, até a data de encerramento da Oferta, tenham sido subscritas Quotas representando, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). As Quotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador.
Público Alvo	Quaisquer investidores, residentes ou não no Brasil.
Valor Mínimo de Investimento	R\$ 1.000,00 (mil reais).
Data de Início da Oferta	Data de publicação do anúncio de início da Oferta, nos termos da Instrução CVM n.º 400/03.
Forma e Regime de Colocação	As Quotas serão distribuídas pelo Administrador, na

43



26 JUL. 2010

DR. JOSÉ A. MICHALUCCI - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5ª And. - F. 3377-7677

	qualidade de instituição intermediária responsável pela distribuição públicas das Quotas, sob regime de melhores esforços de colocação.
Prazo de Colocação	180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do anúncio de início da Oferta.
Integralização das Quotas	As Quotas deverão ser integralizadas à vista, pelo Preço de Integralização, em moeda corrente nacional e/ou mediante a conferência de Imóveis, Participações Societárias e/ou Quotas de Condomínio.
Preço de Integralização e Procedimentos para Integralização de Quotas em Imóveis, Participações Societárias ou Quotas de Condomínio	<p>O preço de integralização de cada Quota corresponderá ao Preço de Emissão da Quota. A integralização de Quotas mediante a conferência de Imóveis, Participações Societárias e/ou Quotas de Condomínio será realizada em observância ao respectivo Laudo de Avaliação de Integralização.</p> <p>O Laudo de Avaliação de Integralização de que trata o parágrafo acima será elaborado por empresa especializada, contratada pelo Administrador conforme recomendação do Comitê de Investimentos, nos termos do Anexo I da Instrução CVM n.º 472/08 e não estará sujeito à aprovação da Assembleia Geral, devendo ser concluído até a data da primeira subscrição de Quotas no âmbito da Oferta.</p>
Distribuição de Lucros	O Fundo deverá distribuir aos Quotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa e com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, em moeda corrente nacional, nos termos do Regulamento.
Amortização de Quotas	Nos termos do Capítulo XI do Regulamento.



26 JUL 2010

MICROFILMAGEM

1746886

ANEXO II
TABELA DE CÁLCULO DA
REMUNERAÇÃO DO AGENTE ESCRITURADOR

Segue abaixo tabela, contemplando a descrição da remuneração do Agente Escriturador pela prestação dos serviços de escrituração das Quotas de que trata o Capítulo Doze do Regulamento:

Atividade	Valores em Reais (R\$)
Taxa de Implantação	Isento
Custos Fixos	
Mensal	1.200,00
Mensal por Quotista	1,0575
Eventos e Movimentações	
<i>Pagamento de Rendimentos</i>	
- Correntistas do Escriturador	0,7202
- Correntistas de outros Bancos	2,8121
Transferência, implantação, alteração cadastral e movimentação da conta	1,4353
<i>Subscrição</i>	
- Cálculo	Isento
- Bôletim emitido	0,7289
- Boletim efetivado	6,4445
Emissão de avisos, extratos e informes	0,6772
Envio de correspondência	Taxa dos Correios
Solicitações Extras	
Geração de Arquivos Eletrônicos (valor por Quotista), mínimo R\$ 100,00	0,1278
Relatórios ou fitas magnéticas que não constam do contrato	339,5041

* Os valores constantes da tabela acima serão atualizados anualmente, a contar da data de assinatura do Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Cotas, pela variação do IGPM/FGV ou, na sua falta, IPC/FIPE ou, na sua falta, IGP-DI/FGV.



45

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO III - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DA
INSTRUÇÃO CVM N.º 400/03**


(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)




DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.728, 3º e 14º andares, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 62.237.367/0001-80, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de administradora do **EXITUS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído na forma de condomínio fechado ("Fundo") nos termos da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada no âmbito da distribuição pública de até 500.000 (quinhentas mil) quotas da primeira emissão do Fundo ("Quotas"), com preço de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Quota, perfazendo montante total de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Oferta Pública"), declara, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que: (a) o prospecto da Oferta Pública ("Prospecto") contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta Pública, das Quotas e do Fundo, dos fatores de riscos relacionados ao investimento no Fundo, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes; (b) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro do Fundo e da Oferta Pública junto à CVM; e (c) as informações relativas ao Fundo prestadas por ocasião do registro da Oferta Pública junto à CVM e fornecidas ao mercado durante a Oferta Pública são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Pública.

São Paulo, 4 de agosto de 2010.


BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA
Rodrigo César Dias Machado


Vitor Guimarães Bidetti

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DA
INSTRUÇÃO CVM N.º 400/03**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

BANCO OURINVEST S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 78.632.767/0001-20, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador líder da distribuição pública de até 500.000 (quinhentas mil) quotas da primeira emissão do **EXITUS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído na forma de condomínio fechado ("Fundo") nos termos da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, administrado pela **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.728, 3º e 14º andares, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 62.237.367/0001-80 ("Administrador"), com preço de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Quota, perfazendo montante total de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Oferta Pública"), declara, nos termos do Artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que:

(a) é o responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta Pública e fornecidas ao mercado durante a Oferta Pública;

(b) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, comprometendo-se a responder pela falta de diligência ou omissão, assegurando que:

I - as informações relativas à Oferta Pública são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Pública; e

II - as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas, que venham a integrar o Prospecto, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Pública;

(c) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta Pública, das Quotas, do Fundo e dos riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

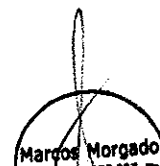
São Paulo, 4 de agosto de 2010.

José Carlos L. da Silva
- DIRETOR -

BANCO OURINVEST S.A.

Samuel Jorge E. Cester
RG 4.379.367 SSPSP
Diretor

Banco Ourinvest S. A.
CNPJ/MF nº 78.632.767/0001-20
Av. Paulista nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º, e 11º andares Cep: 01310-919 - São Paulo SP
Tel: 55 11 4081-4444 Fax: 55 11 4081-4443
Ouvidoria: 0800 6034444 e-mail: www.ourinvest.com.br



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

