

Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas Seniores da 1ª Emissão do

CIBRASEC CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 13.464.208/0001-03

Gestão



CIBRASEC ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA.
Avenida Paulista, n.º 1.439, 2ª Sobreloja, São Paulo, SP
CNPJ/MF nº 11.682.114/0001-85

Administração, Distribuição, Custódia e Escrituração de Cotas



CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parce, São Paulo, SP
CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40

Distribuição pública de até 45.000 (quarenta e cinco mil) cotas seniores da 1ª (primeira) emissão (“Cotas Seniores” e “Emissão” ou “1ª Emissão”), respectivamente) do CIBRASEC CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”), com valor unitário inicial de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, totalizando a oferta o valor de até:

R\$45.000.000,00

(quarenta e cinco milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DAS COTAS SENIORES Nº BRCBCTF001

O Fundo foi constituído de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações, a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 13.464.208/0001-03, administrado pela CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parce, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 1.223, de 18 de Janeiro de 1990 (“Administrador”), e cuja carteira de investimentos é gerida pela CIBRASEC ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo no Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1439, 2ª Sobreloja, Bairro Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.682.114/0001-85, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 11.209, de 30 de julho de 2010 (“Gestor”). A constituição do Fundo e o inteiro teor do seu Regulamento, bem como a realização da Emissão, foram aprovados conforme deliberado pelo Administrador no ato de constituição do Fundo, em 29 de março de 2011, o qual se encontra registrado no 5º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP, sob o nº 1.324.864, de 31 de março de 2011 (“Regulamento”). O Regulamento foi alterado em (i) 8 de abril de 2011, e foi registrado no 5º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP, sob o nº 1.325.717, e (ii) 30 de maio de 2011, tendo sido registrado no 5º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP, sob o nº 1.329.923.

A Oferta de Cotas Seniores da 1ª Emissão será coordenada pelo próprio Administrador, que poderá contratar outras instituições autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta (“Instituições Contratadas”). Até a data deste Prospecto, não havia sido contratada pelo Administrador qualquer instituição financeira para participar da Oferta.

O Fundo destina-se à realização de investimentos imobiliários de longo prazo, sendo que sua carteira de investimentos (“Carteira”) será composta por, preferencialmente e preponderantemente, Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos nos termos da Lei nº 9.514, de 17 de agosto de 1997, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, com lastro em créditos imobiliários relacionados a empreendimentos concluídos ou em construção das seguintes modalidades: unidades residenciais (casas ou apartamentos); unidades comerciais (lojas e salas comerciais) e loteamentos (lotes urbanos) (os Ativos-Alvo, conforme definidos no Regulamento e neste Prospecto), além dos Ativos de Liquidez (conforme definidos no Regulamento e neste Prospecto).

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTES PROSPECTO, NAS PÁGINAS 33 A 41.

Ainda que o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos da 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 Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A presente Oferta não contará com classificação de risco. Ainda, não há compromisso ou garantia por parte do Administrador, do Gestor de que o objetivo de investimento do Fundo será atingido.

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 cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar deste Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da Carteira, da taxa de administração devida 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, do capital investido no Fundo, e necessidade de aportes adicionais de recursos ao Fundo.

O pedido de registro da presente Oferta foi protocolado na CVM em 20 de abril de 2011.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 08 DE JULHO DE 2011, SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2011/018, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO DA CVM Nº 472 E DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400.

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do fundo de investimento, bem como sobre as Cotas Seniores do Fundo a serem distribuídas.

Não há garantias de que o tratamento tributário aplicável aos cotistas, quando da amortização e/ou liquidação integral do valor investido, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos cotistas e ao Fundo, vide Seção “Regras de Tributação do Fundo”, na página 67 deste Prospecto.

Quaisquer solicitações de esclarecimentos sobre a Oferta e o Fundo devem ser feitas exclusiva e diretamente ao Administrador.

A data deste Prospecto Definitivo é 11 de julho de 2011.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	5
DEFINIÇÕES	7
RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	15
2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	20
CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	22
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	28
CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA	29
DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS COTAS SENIORES	30
OUTRAS INFORMAÇÕES	30
AUDITORES INDEPENDENTES	31
CONSULTORES LEGAIS	32
DECLARAÇÕES DO ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER	32
3. FATORES DE RISCO	33
RISCO DO FUNDO NÃO ALCANÇAR A SUBSCRIÇÃO MÍNIMA	35
RISCO DE BAIXA LIQUIDEZ DAS COTAS DO FUNDO	35
RISCO DE CONCENTRAÇÃO DE PROPRIEDADE DE COTAS DO FUNDO	35
RISCO RELATIVO ÀS NOVAS EMISSÕES	36
RISCO DE BAIXA LIQUIDEZ DOS INVESTIMENTOS DO FUNDO	36
RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO	36
RISCO DE CRÉDITO	36
RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E À COMPANHIA SECURITIZADORA DOS CRI	37
RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS OU CONJUNTURA MACROECONÔMICA - POLÍTICA GOVERNAMENTAL E GLOBALIZAÇÃO	38
RISCO DECORRENTE DAS OPERAÇÕES NO MERCADO DE DERIVATIVOS	39
RISCO DE RESTRIÇÃO NA NEGOCIAÇÃO	39
INEXISTÊNCIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO	39
RISCO RELATIVO À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO	39
RISCO DECORRENTE DA PRECIFICAÇÃO DOS ATIVOS	40
RISCO DE ALTERAÇÃO DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO E/OU AOS COTISTAS	40
RISCO DE ALTERAÇÕES TRIBUTÁRIAS E MUDANÇAS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA	40
RISCOS JURÍDICOS	40
POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE DO GESTOR	41
OUTROS RISCOS	41
4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	43
BASE LEGAL	45
CONSTITUIÇÃO E PRAZO DE DURAÇÃO	45
PÚBLICO ALVO	45
ADMINISTRAÇÃO	45
GESTÃO	48

SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	49
CUSTÓDIA, TESOURARIA E CONTROLADORIA	50
ESCRITURAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO	50
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E AUDITORIA	50
OBJETIVO DE INVESTIMENTO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO	51
PROCESSO DE ANÁLISE E SELEÇÃO DOS ATIVOS	54
CARACTERÍSTICAS DAS COTAS DO FUNDO	55
EMIÇÃO DE NOVAS COTAS	55
NEGOCIAÇÃO DAS COTAS	56
CARACTERÍSTICAS DAS COTAS SENIORES DA 1ª EMISSÃO DO FUNDO	58
CARACTERÍSTICAS DAS COTAS SUBORDINADAS DO FUNDO	58
ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	59
LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	61
POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO	62
FORMA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	65
ATENDIMENTO AOS POTENCIAIS INVESTIDORES E COTISTAS	65
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	65
TAXAS E ENCARGOS DO FUNDO	66
REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	67
POLÍTICA DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO	69
FORO	69
5. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO NO BRASIL	71
HISTÓRICO	73
MERCADO DE SECURITIZAÇÃO	76
MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO	77
LEGISLAÇÃO	78
COMPOSIÇÃO DAS CARTEIRAS	80
6. PERFIL DO ADMINISTRADOR E DO COORDENADOR LÍDER	82
7. PERFIL DO GESTOR	86
8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	90
INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES	92
RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES	92
9. ANEXOS	94
ANEXO I - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400	96
ANEXO II - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400	98
ANEXO III - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	100
ANEXO IV - REGULAMENTO DO FUNDO	104
ANEXO V - ESTUDO DE VIABILIDADE	153

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. INTRODUÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

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

Administrador	CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 1.223, de 18 de janeiro de 1990.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de Encerramento da Distribuição Pública de Cotas Seniores da 1ª Emissão do Fundo.
Anúncio de Início	Anúncio de Início da Distribuição Pública de Cotas Seniores da 1ª Emissão do Fundo.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
Ativos-Alvo	Os CRI com lastro em créditos imobiliários relacionados a empreendimentos concluídos ou em construção das seguintes modalidades: unidades residenciais (casas ou apartamentos); unidades comerciais (lojas e salas comerciais) e loteamentos (lotes urbanos).
Ativos de Liquidez	<p>Os recursos do Fundo que não estiverem investidos nos Ativos-Alvo poderão ser aplicados temporariamente nos seguintes Ativos de Liquidez:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) cotas de fundos de investimento referenciados DI, inclusive aqueles administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor, por seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum;(ii) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional e operações compromissadas lastreadas nestes títulos;(iii) LH ou LCI, observados os seguintes limites:<ul style="list-style-type: none">a. Até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser investido em LH ou LCI de emissão de instituições financeiras cuja classificação de risco (<i>rating</i>) tenha nota “AAA” em escala

	<p>nacional ou equivalente, desde que concedida por uma agência de classificação de risco internacional;</p> <p>b. Até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser investido em LH ou LCI de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Votorantim S.A., Banco Safra S.A. e Banco ABC Brasil S.A.; e</p> <p>c. Até 2% (dois por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser investido em LH ou LCI de emissão de instituições financeiras cuja classificação de risco seja equivalente, no mínimo, “grau de investimento”, desde que concedida por uma agência de classificação de risco internacional;</p> <p>(iv) Certificados de Depósitos Bancários (CDB); e</p> <p>(v) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial das posições detidas à vista, cuja exposição seja, sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.</p>
Auditor Independente	KPMG AUDITORES INDEPENDENTES , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 33, 17º andar, S, Itaim Bibi, CEP 04530-904, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 57.755.217/0001-29.
BACEN	Banco Central do Brasil.
BM&FBOVESPA	BM&FBOVESPA 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, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
Boletim de Subscrição	Boletim de subscrição de Cotas Seniores do Fundo.
Carteira	A carteira de investimentos do Fundo.
CETIP	CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos , sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, Centro, CEP 20031-919, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.719.664/0001-24.
Cibrasec Securitizadora	CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à

	Avenida Paulista, nº 1.439 - 2ª Sobreloja, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.105.040/0001-23.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Cotas	As Cotas Seniores e Subordinadas objeto da 1ª Emissão.
Cotas Seniores	As Cotas Seniores emitidas no âmbito da 1ª Emissão, objeto de oferta pública regida nos termos da Instrução CVM nº 400.
Cotas Subordinadas	As Cotas Subordinadas emitidas no âmbito da 1ª Emissão, objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, as quais serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Cibrasec Securitizadora, podendo sua integralização ocorrer mediante a conferência de Ativos-Alvo à Carteira do Fundo, desde que atendam aos Critérios de Elegibilidade, e às Condições de Concentração, nos termos do Regulamento do Fundo.
Cotistas	Titulares de Cotas do Fundo.
Créditos Imobiliários	Créditos imobiliários representados por contratos de compra e venda ou promessa de compra e venda a prazo de imóveis ou lotes construídos ou em construção, financiados por construtoras, incorporadoras e/ou agentes financeiros, ou, no caso específico de imóveis comerciais, por contratos de locação de imóveis, que atendam a pelo menos 4 (quatro) dos critérios abaixo: (i) tenham garantia real imobiliária representada por alienação fiduciária ou hipoteca do imóvel. Para imóveis com garantia em hipoteca que não possuam outras garantias (coobrigação ou colateral) o limite máximo de aplicação é de 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (ii) concentração máxima dos Créditos Imobiliários por saldo devedor não superior a 10% (dez por cento) da carteira; (iii) concentração máxima dos Créditos Imobiliários por pessoa física (CPF/MF) ou por pessoa jurídica (CNPJ/MF) não superior a 10% (dez por cento) da carteira; (iv) no caso de empreendimentos concluídos, a LTV não deverá ser superior a 85% (oitenta e cinco por cento) para imóveis residenciais ou loteamentos e 75% (setenta e cinco por cento) para empreendimentos comerciais. No caso de empreendimentos em construção o LTV não poderá ser superior a 90% (noventa por cento) independentemente do tipo de imóvel; (v) as pessoas jurídicas devedoras dos Créditos Imobiliários ou coobrigadas possuam classificação de risco equivalente a grau de

	<p>investimento (<i>Investment Grade</i>) atribuída pelas agências <i>Moody's</i>, <i>Fitch</i> ou <i>Standard & Poors</i>; (vi) os Créditos Imobiliários tenham histórico de pagamento dos últimos 12 (doze) meses com no máximo 3 (três) parcelas pagas com 60 (sessenta) dias ou mais de atraso, ou com no máximo 2 (duas) parcelas pagas com mais de 90 (noventa) dias de atraso. No caso de histórico de pagamentos inferior a 12 meses, utiliza-se alternativamente o <i>credit scoring</i> da SERASA, sendo que serão aceitos apenas créditos com classificação igual ou superior a 500 (quinhentos) pontos; e (vii) os Créditos Imobiliários não possuam parcelas intermediárias superiores a 8 (oito) vezes o valor da parcela mensal.</p>
CRI	<p>Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos nos termos da Lei n.º 9.514/97 e da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.</p>
Critérios de Concentração	<p>Critérios de concentração de investimentos por modalidade de ativo a serem observados pelo Fundo: (i) até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser investido em CRI; e (ii) até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser investido em Ativos de Liquidez e/ou em cotas de outros FII, sendo que para estes ativos deverão ser respeitados os limites de concentração por ativo previstos na Instrução CVM nº 409. Não se inclui neste limite os recursos decorrentes de recebimentos oriundos de pagamentos ou pré-pagamentos previstos no fluxo de caixa dos ativos investidos até que sejam realizadas as amortizações das Cotas do Fundo, conforme previsto no Regulamento.</p>
Critérios de Elegibilidade	<p>Os critérios de elegibilidade estabelecidos no Parágrafo Primeiro do Artigo 4º do Regulamento, para fins de aquisição dos Ativos-Alvo pelo Fundo, a serem verificados pelo Gestor, na data de aquisição dos Ativos-Alvo, observado o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 4º do Regulamento, quais sejam: com relação aos CRI: (a) o prazo máximo de vencimento do CRI deverá ser de até 12 (doze) anos contados da data de aquisição do CRI pelo Fundo, ou prazo superior a 12 (doze) anos, nas hipóteses do CRI contar com uma opção de venda ou compromisso de recompra em prazo inferior a 12 (doze) anos; (b) adicionalmente, os CRI a serem cedidos ao Fundo deverão ser lastreados em Créditos Imobiliários; (c) os Créditos Imobiliários que lastrearão os CRI deverão atender aos seguintes requisitos adicionais: (i) sejam de titularidade plena dos originadores; (ii) não tenham sido cedidos ou dados em garantia a nenhuma outra operação financeira ainda em aberto; (iii) tenham sido originados por originador cuja classe de risco tenha sido apurada junto à SERASA; (iv) cujos devedores finais tenham</p>

	tido sua qualidade cadastral apurada junto ao SERASA; (v) cujos imóveis a que se referem encontrem-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Emissão	A data de emissão das Cotas, qual seja, 29 de março de 2011.
Data de Liquidação da Oferta	Data da liquidação financeira da Oferta, na qual será realizada a totalidade das integralizações de Cotas da 1ª Emissão.
Emissão	Cada emissão de Cotas do Fundo.
Fundo	CIBRASEC CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
Gestor	CIBRASEC ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Paulista, nº 1.439, 2ª Sobreloja, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.682.114/0001-85, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 11.209, de 30 de julho de 2010.
Governo Federal	Governo da República Federativa do Brasil.
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IGP-DI	Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
IGP-M	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Instituições Contratadas	Instituições financeiras convidadas para participar da Oferta, autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários.
Instituições Participantes da Oferta	Em conjunto, o Administrador e as Instituições Contratadas.
Instrução CVM nº 400	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações.
Instrução CVM nº 409	Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, e posteriores alterações.

Instrução CVM nº 472	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações.
Instrução CVM nº 476	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e posteriores alterações.
Investidores Qualificados	Investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 409.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Câmbio.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IPC-A	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE.
IR	Imposto de Renda.
LCI	Letras de Crédito Imobiliário emitidas nos termos da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
Lei nº 6.385/76	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e posteriores alterações.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações.
Lei nº 9.514/97	Lei n.º 9.514, de 17 de agosto de 1997, e posteriores alterações.
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações.
Lei nº 11.196/05	Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005.
LH	Letras Hipotecárias emitidas nos termos da Lei n.º 7.684, de 2 de dezembro de 1988.
LTV	Relação entre o valor do Crédito Imobiliário sobre o valor de mercado do imóvel.
Montante Mínimo ou Subscrição Mínima	A subscrição de Cotas Seniores representativas de, no mínimo, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), com a qual a Oferta poderá ser encerrada pelo Administrador, desde que observada a Relação Mínima. A verificação da Relação Mínima será realizada pelo Administrador trimestralmente após a concessão da autorização de funcionamento do Fundo por parte da CVM.
Montante Preferencial	Valor individual de cada Pedido de Reserva, até o limite de

	R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou 1.000 (um mil) Cotas por investidor.
Novas Cotas	As novas Cotas emitidas pelo Fundo mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, que deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição das Novas Cotas.
Oferta	Oferta Pública de Distribuição de Cotas Seniores do Fundo.
Pedidos de Reserva	Pedidos de reserva de Cotas Seniores objeto da Oferta que deverão ser realizados pelos Investidores que decidirem participar da Oferta, junto ao Administrador, mediante o preenchimento de formulário específico, dentro do Período de Reserva.
Período de Investimento	Prazo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis por igual período a critério do Gestor, a partir da data da primeira integralização de Cotas, destinado a que o Fundo realize investimentos nos Ativos-Alvo.
Período de Reserva	Período compreendido entre 25 de abril de 2011 e 16 de maio de 2011.
Pessoas Vinculadas	Pessoa Vinculada significa qualquer pessoa que seja (i) administrador ou acionista controlador do Administrador, (ii) vinculada à Oferta, ou (iii) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i) ou (ii).
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Regulamento e na Seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, na página 51 deste Prospecto.
Política de Voto	A política de exercício de direito de voto em assembleias referentes aos ativos financeiros integrantes da Carteira adotada pelo Gestor.
Primeira Emissão ou 1ª Emissão	A primeira emissão de Cotas do Fundo.
Prospecto	Este Prospecto e suas respectivas atualizações.
Relação Mínima	Relação mínima de 10% (dez por cento) das Cotas Subordinadas em relação ao patrimônio líquido do Fundo, e, caso se faça necessário, novas Cotas Subordinadas poderão ser emitidas para que a relação de subordinação permaneça acima do nível mínimo acima mencionado.
Regulamento	O regulamento do Fundo, conforme alterado de tempos em tempos.

Resolução CMN nº 2.689	Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e posteriores alterações.
Suplemento	Cada suplemento ao Regulamento referente às Emissões de Cotas do Fundo.
Taxa de Administração	A taxa de administração devida pelo Fundo, nos termos do Artigo 19 do Regulamento e conforme descrita na página 65 deste Prospecto.
Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco	Termo de adesão assinado pelos adquirentes das Cotas, mediante o qual declaram a adesão aos termos e condições do Regulamento, bem como manifestam ciência quanto aos riscos envolvidos no investimento nas Cotas do Fundo.
Valor Mínimo de Investimento	A aplicação inicial mínima no Fundo, por investidor, será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) em caso de aplicação em Cotas Seniores ou (ii) R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) em caso de aplicação em Cotas Subordinadas.

RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Valor Total da Oferta	Até R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais).
Quantidade de Cotas Seniores da Oferta	Até 45.000 (quarenta e cinco mil) Cotas Seniores.
Valor Inicial da Cota ou Preço de Emissão	R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota.
Administrador e Coordenador Líder	CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Gestor	CIBRASEC ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA.
Instituições Contratadas	Instituições convidadas pelo Administrador para participar da Oferta. Até a data deste Prospecto, não havia sido contratada pelo Administrador qualquer instituição financeira para participar da Oferta.
Regime de Distribuição das Cotas	<p>As Cotas Seniores serão distribuídas por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, sob o regime de melhores esforços, por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários, na forma da Lei nº 6.385/76, sob responsabilidade do Administrador e demais instituições financeiras participantes da Oferta.</p> <p>Até a data deste Prospecto, não havia sido contratada pelo Administrador qualquer instituição financeira para participar da Oferta.</p>
Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas	<p>No ato de cada subscrição de Cotas do Fundo, o Cotista deverá assinar o respectivo boletim de subscrição, que será autenticado pelo Administrador ou Instituição Contratada, conforme o caso.</p> <p>Adicionalmente, no ato da primeira subscrição de Cotas do Fundo, o Cotista deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco do Fundo, por meio do qual atestará (i) que recebeu exemplar do Regulamento e do Prospecto do Fundo, (ii) que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição de sua Carteira, inclusive quanto à possibilidade de utilização de instrumentos derivativos, para fins de proteção patrimonial, da Taxa de Administração devida, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como (iii) da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido, e necessidade de aportes adicionais de recursos ao Fundo.</p> <p>As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos</p>

	<p>do Regulamento, do Suplemento da 1ª Emissão e dos Boletins de Subscrição correspondentes. As Cotas Subordinadas serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Cibrasec Securitizadora.</p> <p>No prazo de até 30 (trinta) dias a contar do encerramento da 1ª Emissão o Administrador, conforme orientação do Gestor, realizará a chamada de capital para integralização das Cotas subscritas, as quais deverão ser integralizadas no 10º (décimo) dia corrido a contar da data da mencionada chamada de capital.</p> <p>Não será admitida a integralização de Cotas do Fundo em imóveis, direitos relativos a imóveis, bem como títulos e valores mobiliários, exceto em relação às Cotas Subordinadas, as quais poderão ser integralizadas mediante a conferência de títulos e valores mobiliários ao Fundo. Nesta hipótese, fica dispensada a elaboração de laudo de avaliação de tais títulos e valores mobiliários, desde que haja manifestação favorável ao valor por parte dos Cotistas reunidos em Assembleia.</p> <p>As Cotas subscritas no âmbito da Oferta deverão ser integralizadas na Data de Liquidação da Oferta, pelo Preço de Emissão.</p> <p>O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DAS COTAS, COM PRAZO INDETERMINADO DE DURAÇÃO.</p>
Direito de Preferência de Subscrição em relação a Novas Emissões	<p>Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas Seniores, na proporção do número de Cotas Seniores que possuírem, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da data de concessão do registro de distribuição de novas Cotas Seniores pela CVM.</p> <p>Em caso de ocorrer uma nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os demais Cotistas ou a terceiros.</p>
Montante Mínimo ou Subscrição Mínima	<p>A Oferta poderá ser encerrada pelo Administrador, em se verificando a subscrição de Cotas Seniores representativas de, no mínimo, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas Seniores, desde que observada a Relação Mínima, sendo que as Cotas Seniores que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas. O Administrador não é responsável pela subscrição e integralização das Cotas Seniores que não sejam subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta.</p>

Negociação	<p>As Cotas Seniores e Subordinadas serão registradas para negociação no mercado secundário por meio do SF - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP, cabendo ao intermediário assegurar a condição de investidor qualificado do adquirente das Cotas Seniores e Subordinadas.</p> <p>As Cotas do Fundo não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.</p> <p>Os Cotistas somente poderão negociar suas Cotas no mercado secundário após a integralização das Cotas e o início do funcionamento do Fundo.</p>
Público Alvo	<p>A Oferta é destinada exclusivamente a pessoas físicas classificadas como Investidores Qualificados, nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM nº 409, que no médio e/ou longo prazo busquem, observados os fatores de riscos inerentes ao investimento:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. proteger seu investimento de perda de poder aquisitivo devido à inflação; II. uma alternativa para obtenção de retornos compatíveis com a variação da taxa de inflação e, simultaneamente, ganhos adicionais compatíveis com o nível das taxas de juros reais dos ativos financeiros com lastro no setor imobiliário; e III. acrescentar à sua carteira de investimentos, com o objetivo de diversificá-la, um componente de renda fixa com lastro no setor imobiliário atrelado à variação da taxa de inflação. <p>A qualidade de investidor qualificado deve ser verificada (i) no ato da subscrição das Cotas do Fundo, pela instituição financeira integrante do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários Brasileiro responsável pela distribuição de tais Cotas, e (ii) na negociação das Cotas no mercado secundário, pela instituição intermediária da negociação.</p>
Prazo da Oferta	<p>O prazo de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início.</p>
Valor Mínimos, Máximos e Limites de Aplicação em Cotas do Fundo:	<p>Valor mínimo de aplicação inicial no Fundo: R\$ 10.000,00 (dez mil reais) em caso de aplicação em Cotas Seniores, ou (ii) R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) em caso aplicação</p>

	<p>em Cotas Subordinadas.</p> <p>Valor mínimo de aplicação subsequente no Fundo: não há.</p> <p>Valor máximo de aplicação no Fundo: não há.</p>
Inadequação de Investimento	<p>O investimento em Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas no ambiente em que são negociadas. Assim, os investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Recomenda-se, portanto, que os investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 33 a 41 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas do Fundo.</p> <p>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.</p>
Taxa de Administração	<p>Pelos serviços de administração do Fundo, gestão de sua Carteira e escrituração de suas Cotas e estruturação, o Fundo estará sujeito a uma Taxa de Administração, equivalente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) apurado no último dia útil de cada mês, observada a remuneração mensal mínima de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), valor este reajustado anualmente de acordo com a variação do IGP-M do período. Para maiores informações com relação à Taxa de Administração, vide seção “Taxa de Administração” deste Prospecto, à página 65.</p>
Informações Adicionais	<p>Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador e/ou à CVM.</p>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

A 1ª Emissão, bem como a constituição do Fundo e o inteiro teor do seu Regulamento, foram aprovados conforme deliberado pelo Administrador no ato de constituição do Fundo, em 29 de março de 2011, o qual se encontra registrado no 5º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo-SP, sob o nº 1.324.864, de 31 de março de 2011. O Regulamento foi alterado em (i) 8 de abril de 2011, e foi registrado no 5º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP, sob o nº 1.325.717, e (ii) 30 de maio de 2011, tendo sido registrado no 5º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP, sob o nº 1.329.923.

A 1ª Emissão compreende 50.000 (cinquenta mil) Cotas, no valor global de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) e valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, na Data de Emissão, sendo (i) 45.000 (quarenta e cinco mil) Cotas Seniores, no valor total de R\$ 45.000.000,00 (quarenta cinco milhões de reais), as quais são objeto da presente Oferta, a qual é regida pela Instrução CVM nº 400, e (ii) 5.000 (cinco mil) Cotas Subordinadas, no valor total de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), as quais serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476.

Os investidores que decidirem participar da Oferta deverão manifestar suas intenções de investimento junto ao Administrador, mediante preenchimento do Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva, compreendido entre 25 de abril de 2011 e 16 de maio de 2011.

Os Pedidos de Reserva serão efetuados de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nos itens (xiv) e (xv) abaixo, observadas as condições do próprio instrumento de Pedido de Reserva, sendo que:

- (i) após o protocolo do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a publicação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores, a critério do Administrador;
- (ii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, § 5º, da Instrução CVM nº 400;
- (iii) os investidores interessados em subscrever Cotas Seniores deverão manifestar suas intenções de investimento mediante preenchimento do Pedido de Reserva junto ao Administrador, a quem caberá aceitá-las ou não levando em consideração (a) o limite das Cotas Seniores emitidas; (b) o Valor Mínimo de Investimento; e (c) o Público Alvo;
- (iv) o prazo de recebimento das intenções de investimento dos investidores, ou seja, o Período de Reserva, será informado nos termos do aviso ao mercado a ser publicado pelo Administrador;
- (v) caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas

Seniores ofertadas, não será permitida a colocação perante investidores que sejam Pessoas Vinculadas;

- (vi) os investidores e as Pessoas Vinculadas interessadas na realização de Pedido de Reserva devem ler cuidadosamente os termos e condições estipulados nos Pedidos de Reserva, especialmente no que diz respeito aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta, sem prejuízo das restrições aplicáveis;
- (vii) encerrado o Período de Reserva, o Administrador consolidará as intenções de investimento dos investidores para subscrição das Cotas Seniores;
- (viii) serão atendidos os investidores que, a exclusivo critério do Administrador, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Administrador, bem como a diversificação de investidores;
- (ix) caso a quantidade total de Cotas Seniores objeto de Pedidos de Reserva válidos apresentados seja igual ou inferior ao total de Cotas Seniores objeto da Oferta, todos os Pedidos de Reserva serão integralmente atendidos;
- (x) caso o total de Cotas Seniores correspondente aos Pedidos de Reserva válidos exceda o total de Cotas Seniores objeto da Oferta, o Administrador irá atender, total ou parcialmente, os Pedidos de Reserva, observado o seguinte critério de rateio:
 - a. em primeiro lugar, será realizada a divisão igualitária e sucessiva das Cotas Seniores entre todos os Pedidos de Reserva de todos os Investidores, limitada ao Montante Preferencial;
 - b. uma vez atendido o critério de rateio descrito na letra “a” acima, as Cotas Seniores remanescentes serão rateadas entre os investidores, proporcionalmente ao montante de Cotas Seniores indicado nos respectivos Pedidos de Reserva; e
 - c. caso o montante destinado para o atendimento dos Investidores seja superado em decorrência do atendimento estabelecido na letra “a” acima, um novo Montante Preferencial, inferior ao originalmente fixado, deverá ser estipulado de modo que, aplicado a todos os Pedidos de Reserva de Investidores, observado o Valor Mínimo de Investimento.
- (xi) a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a publicação do Anúncio de Início; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo da Oferta aos investidores;
- (xii) até as 16 horas do dia útil da data de publicação do Anúncio de Início, o Administrador informará aos Investidores a respectiva Data de Liquidação da Oferta e a respectiva quantidade de Cotas Seniores alocadas;
- (xiii) iniciada a Oferta, os investidores que formalizaram os Pedidos de Reserva deverão realizar a respectiva subscrição e integralização das Cotas Seniores alocadas junto ao Administrador, na respectiva data de liquidação da Oferta, pelo preço de integralização aplicável;
- (xiv) tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, o investidor poderá, no ato da aceitação à Oferta,

condicionar sua adesão a que haja a distribuição: (a) da totalidade das Cotas Seniores objeto da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição, mediante crédito em conta ou (b) de uma proporção ou volume mínimo originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo, podendo o investidor, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas Seniores por ele indicadas ou quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas Seniores efetivamente distribuídas e a quantidade de Cotas Seniores originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas Seniores por ele indicadas, sendo que, se o investidor tiver indicado tal proporção e essa condição não se implementar, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição, mediante crédito em conta.

- (xv) caso (a) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento; (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400; e/ou (c) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400, o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, in formar sua decisão à Instituição Intermediária com a qual tenha realizado intenção de investimento (i) até as 16 horas do quinto dia útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16 horas do quinto dia útil subsequente à data em que foi comunicada por escrito a suspensão ou modificação da Oferta, no caso das alíneas (b) e (c) acima, presumindo se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de três dias úteis contados da data da respectiva revogação, mediante crédito em conta;
- (xvi) caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400; ou (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Administrador comunicará aos investidores o cancelamento da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso ao mercado. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta, mediante crédito em conta;
- (xvii) caso haja descumprimento, por qualquer outra instituição aderente à Oferta, ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM nº 400, e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM nº 400, tal instituição, a critério exclusivo do Administrador e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Administrador, deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas Seniores no âmbito da Oferta, devendo cancelar todas as intenções de investimento e todos os boletins de subscrição que tenha recebido e informar imediatamente os investidores que com ela tenham realizado intenção de investimento sobre o referido cancelamento. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento

do preço de integralização das Cotas Seniores do Fundo, o referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data da comunicação do cancelamento, mediante crédito em conta corrente; e

- (xviii) o titular de Cotas do Fundo não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Imobiliários ou os Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do fundo.

Quantidade de Cotas Seniores Objeto da Oferta e Montante Mínimo

Será realizada a distribuição pública de até 45.000 (quarenta e cinco mil) de Cotas Seniores da 1ª Emissão do Fundo, ao preço unitário inicial de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota Sênior.

Nos termos do Artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400, a quantidade de Cotas a serem distribuídas poderá, a critério do Administrador e prévia aprovação do Gestor e sem a necessidade de novo pedido ou de modificação dos termos da oferta, ser aumentada até um montante que não exceda em 15% (quinze por cento) a quantidade inicialmente ofertada.

Ainda, no âmbito de cada oferta de Cotas do Fundo, a quantidade de Cotas do Fundo a serem distribuídas poderá, a critério do Administrador e sem a necessidade de novo pedido ou de modificação da respectiva oferta, ser aumentada, até um montante que não exceda em 20% (vinte por cento) a quantidade inicialmente requerida, excluído o eventual lote suplementar acima referido, conforme o Artigo 24 da Instrução CVM nº 400.

A Oferta poderá ser encerrada pelo Administrador, em se verificando a subscrição de Cotas Seniores representativas de, no mínimo, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas Seniores, desde que observada a Relação Mínima, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas. O Administrador não é responsável pela subscrição e integralização das Cotas Seniores que não sejam subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta.

Os interessados em adquirir Cotas Seniores no âmbito da Oferta poderão, quando da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição das Cotas Seniores, condicionar sua adesão à Oferta, à distribuição (i) da totalidade das Cotas Seniores ofertadas ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas Seniores, em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400.

Na hipótese de não atendimento das condições referidas acima, ou na hipótese de não colocação do Montante Mínimo, conforme o caso, os investidores que já tiverem subscrito e integralizado as Cotas Seniores no âmbito da Oferta receberão os montantes utilizados na integralização das Cotas Seniores, dentro de 5 (cinco) dias úteis, deduzidos dos encargos e tributos devidos, e acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 13, da Instrução CVM nº 472.

Valores Mínimos, Máximos e Limites de Aplicação em Cotas Seniores da 1ª Emissão do Fundo

O valor mínimo de aplicação inicial em Cotas Seniores da 1ª Emissão do Fundo é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Não há valores mínimos para aplicações subsequentes em Cotas da 1ª Emissão do Fundo.

Público Alvo

A Oferta é destinada exclusivamente a pessoas físicas classificadas como Investidores Qualificados,

nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM nº 409, que no médio e/ou longo prazo busquem, observados os fatores de riscos inerentes ao investimento:

- I. proteger seu investimento de perda de poder aquisitivo devido à inflação;
- II. uma alternativa para obtenção de retornos compatíveis com a variação da taxa de inflação e, simultaneamente, ganhos adicionais compatíveis com o nível das taxas de juros reais dos ativos financeiros com lastro no setor imobiliário; e
- III. acrescentar à sua carteira de investimentos, com o objetivo de diversificá-la, um componente de renda fixa com lastro no setor imobiliário atrelado à variação da taxa de inflação.

A qualidade de Investidor Qualificado deve ser verificada (i) no ato da subscrição das Cotas do Fundo, pela instituição financeira integrante do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários Brasileiro responsável pela distribuição de tais Cotas, e (ii) na negociação das Cotas no mercado secundário, pela instituição intermediária da negociação.

A perda da condição de Investidor Qualificado não implica a exclusão do Cotista.

Nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM nº 472, o Fundo, por ser destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, pode:

- I. admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas, observados os critérios estabelecidos no Regulamento;
- II. dispensar a elaboração de prospecto;
- III. dispensar a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;
- IV. dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito; e
- V. prever a existência de cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do Fundo.

Prazo

O prazo de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início.

Subscrição e Integralização das Cotas

No ato de subscrição das Cotas, o subscritor deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será assinado pelo Administrador ou Instituição Contratada, conforme o caso, bem como o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco do Fundo, por meio do qual atestará que recebeu exemplar do Regulamento e do Prospecto do Fundo, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição de sua Carteira, inclusive quanto à possibilidade de utilização de instrumentos derivativos, para fins de proteção patrimonial, da Taxa de Administração

devida, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido, e necessidade de aportes adicionais de recursos ao Fundo.

No prazo de até 30 (trinta) dias a contar do encerramento da 1ª Emissão o Administrador, conforme orientação do Gestor, realizará a chamada de capital para integralização das Cotas subscritas, as quais deverão ser integralizadas no 10º (décimo) dia corrido a contar da data da mencionada chamada de capital.

Não será admitida a integralização de Cotas do Fundo em imóveis, direitos relativos a imóveis, bem como títulos e valores mobiliários, exceto em relação às Cotas Subordinadas, as quais poderão ser integralizadas mediante a conferência de títulos e valores mobiliários ao Fundo. Nesta hipótese, fica dispensada a elaboração de laudo de avaliação de tais títulos e valores mobiliários, desde que haja manifestação favorável ao valor por parte dos Cotistas reunidos em Assembleia.

As Cotas subscritas no âmbito da Oferta deverão ser integralizadas na Data de Liquidação da Oferta, pelo Preço de Emissão.

Inadequação de Investimento

O investimento em Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas no ambiente em que são negociadas. Assim, os investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Recomenda-se, portanto, que os investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 33 a 41 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas do Fundo.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DAS COTAS, COM PRAZO INDETERMINADO DE DURAÇÃO.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

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

Na hipótese de modificação das condições da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400, as Instituições Contratadas deverão certificar-se de que os investidores que manifestarem sua adesão à Oferta, por meio da assinatura dos respectivos boletins de subscrição, (a) estão cientes de que as condições da Oferta originalmente informadas foram modificadas e (b) têm conhecimento das novas condições. Adicionalmente, as Instituições Participantes da Oferta deverão comunicar aos investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a referida modificação,

pelos mesmos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início da Oferta e às expensas do Fundo, para que os investidores confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação do Administrador, seu interesse em manter a sua aceitação à Oferta, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores dados em contrapartida às Cotas, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM nº 400.

Suspensão e Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400, a CVM (a) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400 ou do 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 qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

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

Regime de Distribuição das Cotas do Fundo

A distribuição de Cotas será liderada pelo Administrador em regime de melhores esforços, o qual poderá contratar terceiros devidamente habilitados para distribuir Cotas.

Consórcio de Distribuição

O Administrador poderá, de comum acordo com o Gestor, contratar Instituições Contratadas para integrar o consórcio de distribuição das Cotas. Até a data deste Prospecto, não havia sido contratada pelo Administrador qualquer instituição financeira para participar da Oferta.

Destinação dos Recursos

Os recursos da presente distribuição serão destinados (i) prioritariamente e preponderantemente a investimentos imobiliários, por meio da aquisição de Ativos-Alvo pelo Fundo, conforme disposto em seu Regulamento, e (ii) ao pagamento dos custos relativos à Oferta, conforme disposto na Seção “Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas Seniores” na página 30 deste Prospecto.

Não obstante o acima exposto, o Fundo deverá observar os seguintes critérios de concentração por modalidade de ativo:

Ação	Ativo	Concentração
Aquisição de ativos	Ativos-Alvo (CRI com lastro em créditos imobiliários relacionados a empreendimentos concluídos ou em construção das seguintes modalidades: unidades residenciais (casas ou apartamentos); unidades comerciais (lojas e salas comerciais) e loteamentos (lotes urbanos)	Até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, independentemente da localização geográfica dos empreendimentos que lastrearem os CRI
Aquisição de ativos	Ativos de Liquidez ou cotas de outros fundos de investimento imobiliários	Até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sendo que com relação às cotas de outros fundos de investimento imobiliários deverão ser respeitados os limites de concentração por ativo previstos na Instrução CVM nº 409. Não se incluem neste limite os recursos decorrentes de recebimentos oriundos de pagamentos ou pré-pagamentos previstos no fluxo de caixa dos ativos investidos até que sejam realizadas as amortizações das Cotas

Ainda, o Gestor deverá verificar os Critérios de Elegibilidade previamente à cessão ao Fundo dos Ativos-Alvo, bem como os requisitos básicos para admissão na carteira do Fundo dos Ativos de Liquidez. Para informações sobre a estratégia e a política de investimento do Fundo, vide seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, na página 51 deste Prospecto.

Cronograma Indicativo da Oferta

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista⁽¹⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	20/04/2011
2.	Publicação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	25/04/2011
3.	Início do Período de Reserva	25/04/2011
4.	Início das apresentações a potenciais investidores Início do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas Início do Procedimento de Coleta de Intenção de Investimento	25/04/2011
5.	Término do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	13/06/2011
6.	Término das apresentações a potenciais investidores Término do Procedimento de Coleta de Intenção de Investimento	22/06/2011

7.	Data de conclusão e alocação das ordens recebidas	23/06/2011
8.	Obtenção do Registro da Oferta	08/07/2011
9.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	11/07/2011
10.	Publicação do Anúncio de Início	11/07/2011
11.	Liquidação Financeira da Oferta	08/08/2011
12.	Publicação do Anúncio de Encerramento	08/08/2011

(1) Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Administrador.

Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas Seniores

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos para o Fundo	Montante (R\$) ⁽¹⁾⁽²⁾	% sobre o total da Oferta ⁽¹⁾⁽²⁾
Publicações Legais	54.000,00	0,11%
Comissão de Coordenação	15.000,00	0,03%
Comissão de Distribuição	15.000,00	0,03%
Advogados	80.000,00	0,16%
Taxa para registro na CVM	82.870,00	0,17%
Total dos custos ⁽¹⁾⁽²⁾	246.870,00	0,49%

(1) Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

(2) Valores estimados, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas Seniores pelo preço de R\$1.000,00 por Cota Sênior.

Preço por Cota Sênior (R\$)	Custo por Cota Sênior (R\$)	% sobre o total da Oferta *
1.000,00	5,49	0,55%

** Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.*

Outras Informações

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

Administrador e Coordenador Líder

Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.,
Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar, parte
São Paulo - SP
CEP: 01311-200

Telefone: (11) 4009-3000
Website: www.citibank.com.br/corporate

Gestor

Cibrasec Administradora de Recursos Ltda.

At.: Sra. Elizabeth Alves Gomes
Avenida Paulista, nº 1.439 - 2ª Sobreloja
São Paulo - SP
CEP: 01311-200
Telefone: (11) 4949-3090
Fax: (11) 3266-3229
Website: <http://www.cibrasecasset.com.br/produtos/fundos-imobiliarios.html>

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rua Sete de Setembro, n.º 111 - 5º andar
Rio de Janeiro - RJ
CEP - 20050-901
Rua Cincinato Braga, 340 - 2º, 3º e 4º andares
Edifício Delta Plaza
CEP - 01333-010
São Paulo - SP
Website: www.cvm.gov.br -> Fundos de Investimento -> Consulta Consolidada de Fundo

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

Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar
Centro, Rio de Janeiro - RJ
[CEP 20031-919](http://www.cetip.com.br)
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 1º andar
Jardim Paulistano, São Paulo - SP
CEP 01452-001
Website: www.cetip.com.br -> Valores Mobiliários (Prospectos) -> Prospectos de Fundos de Investimento (Cotas de Fundos Fechados)

Instituições Contratadas

Nas dependências físicas das corretoras indicadas no Anúncio de Início. Até a data deste Prospecto, não havia sido contratada pelo Administrador qualquer instituição financeira para participar da Oferta.

Audidores Independentes

KPMG Auditores Independentes

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 33, 17º andar
CEP 04530-904
São Paulo - SP
CNPJ: 57.755.217/0001-29
Telefone: (11) 2183-3000
Fax: (11) 2183-3001
At.: Pedro Zago

E-mail: zago@kpmg.com.br

Site: www.kpmg.com.br

Consultores Legais

Freitas Leite Advogados

Rua Gomes de Carvalho, 1.666, 9º andar

São Paulo, SP

At.: Luiz Paulo Lago Daló

Tel: (11) 3728-8100

Fax: (11) 3728-8101

Website: www.fladv.com.br

Declarações do Administrador e Coordenador Líder

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400:

O Administrador declara que (i) os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das Cotas Seniores ofertadas, do Fundo, do Administrador e de suas atividades, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro do Fundo perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Cotas Seniores. O Administrador declara que seu Diretor, Sr. Erick Warner de Carvalho, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG n.º 27.820.894-0, expedida pela SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 277.646.538-61, será responsável pela verificação das informações prestadas por ocasião do registro da distribuição das Cotas Seniores do Fundo e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

O Administrador, na qualidade de Coordenador Líder, declara que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Administrador sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas que integram o Prospecto, sejam suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das Cotas Seniores ofertadas, do Fundo, do Administrador e de suas atividades, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e competitiva e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho do Fundo. Os potenciais investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

3. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Regulamento e neste Prospecto, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento.

A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Risco do Fundo não alcançar a Subscrição Mínima

Conforme disposto no Regulamento, existe a possibilidade de o Fundo não vir a ser constituído, caso não seja subscrito o Montante Mínimo ou caso a CVM não autorize a sua constituição ou funcionamento. Na ocorrência destas hipóteses, o Administrador deverá imediatamente: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; (ii) em se tratando da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) retro.

Risco de baixa liquidez das Cotas do Fundo

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os fundos de investimento imobiliário sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas, os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário podem ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Ademais, os Cotistas poderão apenas negociar suas cotas com investidores que sejam considerados Investidores Qualificados, nos termos da legislação aplicável, o que poderá resultar em restrições adicionais à transferência das Cotas do Fundo pelos Cotistas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo

Conforme disposto no Regulamento e neste Prospecto de distribuição das Cotas do Fundo, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Ressalta-se que, de acordo com o Inciso III, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei nº 11.033/04, somente não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas do Fundo sejam

admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

Risco relativo às novas emissões

Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo é importante que os Cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de Cotas que poderão ocorrer. A ausência do Cotista na subscrição de novas Cotas que venham a ser emitidas pelo Fundo ensejará a diluição de sua participação no Fundo.

Risco de baixa liquidez dos investimentos do Fundo

A aplicação do Fundo nos Ativos-Alvo tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento imobiliário brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas. Ainda, o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Cotas, de modo que os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda de suas Cotas, a qual deverá ser realizada por meio do SF - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP, somente com investidores que sejam considerados Investidores Qualificados, nos termos da legislação aplicável, o que poderá resultar em restrições adicionais à transferência das Cotas do Fundo pelos Cotistas.

Risco de concentração da Carteira do Fundo

Apesar do Fundo destinar seus recursos prioritariamente a investimentos imobiliários e/ou créditos imobiliários, por meio da aquisição de Ativos-Alvo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de Ativos-Alvo, o que poderá gerar uma concentração da Carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a esses ativos. Também é possível, que durante a existência do Fundo, os Ativos-Alvo originados no mercado primário ou negociados no mercado secundário sejam lastreados, de forma mais concentrada, em determinado segmento, e com isto não seja permitido se fazer uma melhor diversificação da Carteira do Fundo.

Risco de crédito

As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a Carteira do Fundo, de forma direta ou indireta, estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderiam também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

ESTE FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS DO FUNDO.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e à companhia securitizadora dos CRI

(i) Os CRI poderão vir a ser adquiridos pelo Fundo com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

(ii) A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu Parágrafo Único, prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Ainda que a companhia securitizadora emissora dos CRI objeto de investimento pelo Fundo venha a instituir regime fiduciário sobre os créditos imobiliários, por meio de termo de securitização de créditos, e tenha por propósito específico a emissão de CRI, caso prevaleça o entendimento previsto no item acima, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular de CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI detidos pelo Fundo após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas nas emissões.

(iii) Conforme estabelecido nos contratos imobiliários, os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, juros acrescidos às parcelas serão abatidos, proporcionalmente, levando-se em conta o período entre a data de vencimento e a data do pagamento antecipado. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI detidos pelo Fundo, bem como diminuir a rentabilidade futura esperada pelos Cotistas do Fundo.

(iv) Eventualmente os imóveis que fazem lastro aos CRI detidos pelo Fundo poderão ser objeto de desapropriação por órgãos públicos. Nesta hipótese, ocorrerá o vencimento antecipado do contrato imobiliário e, caso o devedor não tenha recursos suficientes para liquidar o saldo devedor do contrato imobiliário, os CRI somente poderão ser amortizados na proporcionalidade do pagamento realizado pelo devedor, até a efetivação de sua liquidação total.

(v) Caso os imóveis que fazem lastro aos CRI detidos pelo Fundo sejam objeto de algum tipo de catástrofe como incêndio, alagamento ou outro fator que constitua impedimento aos devedores de exercer suas atividades, apesar da existência dos seguros que efetuam a cobertura para esses riscos, temporariamente, até que os imóveis estejam em condições para os devedores exercerem suas atividades, as rendas dos aluguéis ou o pagamento dos créditos imobiliários podem ser prejudicados e consequentemente afetar o pagamento dos CRI.

(vi) Para os CRI detidos pelo Fundo que possuam a garantia da cessão fiduciária das locações garantindo o pagamento dos créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI, a vacância de um ou mais imóveis poderá afetar a garantia consistente da cessão fiduciária e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos créditos imobiliários. Os contratos imobiliários dos quais se originam os créditos imobiliários normalmente prevêem que em caso de inadimplência dos devedores, será executada a alienação fiduciária nos termos da Lei nº 9.514/97. Este processo poderá se alongar e a

retomada efetiva do imóvel, que gerará recursos financeiros para pagamento dos CRI detidos pelo Fundo pode demandar tempo ou mesmo perda financeira em função dos ônus verificados com a retomada do imóvel.

(vii) Os devedores dos créditos imobiliários que lastreiam os CRI detidos pelo Fundo, ao longo do período em que vigora o prazo dos CRI, podem ter seus nomes incluídos na SERASA, ou mesmo ter sua capacidade de pagamento diminuída em função de diversos fatores externos, que variam desde natureza socioeconômica (como por exemplo, desemprego, aumento de pessoas que dependam de sua renda, etc.), como também em decorrência de fatores de política externa (como inflação, câmbio, entre outros). Deste modo, no decorrer do tempo, aumenta-se a predisposição por parte do devedor em não efetuar o pagamento dos créditos que fazem lastro ao CRI e assim, aumentar o nível de inadimplência da Carteira.

(viii) Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento), bem como o Fundo poderá incorrer numa dificuldade de reinvestimento de seus recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

(ix) A capacidade da securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI detidos pelo Fundo depende do pagamento pelo devedor dos créditos imobiliários. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o devedor, correspondentes aos saldos do contrato imobiliário, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O patrimônio separado ou de afetação constituído em favor dos titulares dos CRI normalmente não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização de créditos, depende do recebimento das quantias devidas em função do contrato imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do devedor poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

(x) Para os CRI detidos pelo Fundo que possuam a condição da companhia securitizadora tornar-se única e exclusiva beneficiária dos seguros relacionados a cada emissão de CRI, caso esta obrigação não se cumpra e ocorra algum sinistro que prejudique a operação dos imóveis e a manutenção dos recursos financeiros necessários para o pagamento dos créditos imobiliários, e o devedor, na qualidade de beneficiário da apólice, não aplique os recursos do sinistro na reconstrução dos imóveis ou mesmo para mantê-los operando tal como originalmente, poderá haver queda total ou parcial das rendas locatícias, causando impacto negativo no pagamento das remunerações dos CRI.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos ou conjuntura macroeconômica - política governamental e globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém diretamente na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda,

controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, dentre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros, ou influenciar a política fiscal vigente, poderá impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral. Além destes riscos, o Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à: demanda flutuante por ativos de base imobiliária; competitividade do setor imobiliário; regulamentação do setor imobiliário; e tributação relacionada ao setor imobiliário.

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus Cotistas, bem como resultar na necessidade de aportes adicionais de recursos ao Fundo por parte de seus Cotistas, os quais deverão ter pleno conhecimento dos riscos envolvidos na operação, inclusive da possibilidade de perda total do capital investido.

ESTE FUNDO DE INVESTIMENTO UTILIZA ESTRATÉGIAS COM DERIVATIVOS COMO PARTE INTEGRANTE DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO. TAIS ESTRATÉGIAS, DA FORMA COMO SÃO ADOTADAS, PODEM RESULTAR (i) EM PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS, BEM COMO (ii) NA NECESSIDADE DE APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS AO FUNDO POR PARTE DE SEUS COTISTAS, OS QUAIS DEVERÃO TER PLENO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA OPERAÇÃO, INCLUSIVE DA POSSIBILIDADE DE PERDA TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO.

Risco de restrição na negociação

Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Inexistência de rendimento predeterminado

O Fundo não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos a seus Cotistas.

Risco relativo à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração e da rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez a serem adquiridos pelo Fundo.

Risco decorrente da precificação dos ativos

O valor dos ativos que integram a carteira do Fundo pode 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. Essas flutuações tenderão a ser maiores em virtude do Fundo poder aplicar seus recursos em títulos de longo prazo. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros (cupom), que sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados. A precificação dos Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez do Fundo será realizada conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e poderá resultar em redução dos valores das cotas.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas do Fundo, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas gozam de isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI, LCI e cotas de fundos de investimento imobiliário. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente aumentar a tributação sobre a rentabilidade dos CRI, LCI, e cotas de outros FII para o Fundo e, por conseguinte, para seus Cotistas. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os Ativos-Alvo, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos Ativos-Alvo poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo esperada pelos Cotistas. Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliário estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca jurisprudência no mercado de

capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Potencial conflito de interesse do Gestor

O Fundo poderá adquirir CRI emitidos em regime fiduciário pela Cibrasec Securitizadora, a qual é integrante do mesmo grupo econômico do Gestor. Desta forma, o Gestor poderá optar pela aquisição de CRI emitidos pela Cibrasec Securitizadora, em detrimento da aquisição de CRI emitidos pelas demais companhias securitizadoras, cuja rentabilidade possa ser mais vantajosa ao Fundo. Ainda, o Gestor foi o responsável pela elaboração do estudo de viabilidade apresentado neste Prospecto, o qual pode não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua, podendo o Gestor, ainda, optar pela aquisição de CRI emitidos pela Cibrasec Securitizadora, em detrimento da aquisição de CRI emitidos pelas demais companhias securitizadoras, cuja rentabilidade possa ser mais vantajosa ao Fundo.

Outros riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e/ou Gestor, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, alteração na política monetária ou fiscal aplicável ao Fundo, os quais poderão causar prejuízos para o Fundo e para os Cotistas.

Mesmo que o Gestor mantenha sistema de gerenciamento de riscos, em condições adversas de mercado, referido sistema poderá ter sua eficiência reduzida, não havendo eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para seus Cotistas, não podendo o Administrador, o Gestor ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, em hipótese alguma, serem responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou resgate das Cotas do Fundo, nos termos previstos no Regulamento.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIAS DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC, PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Os termos utilizados nesta Seção do Prospecto terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Regulamento e na Seção “Definições” deste Prospecto (página 7). Esta Seção traz um breve resumo dos capítulos do Regulamento, mas sua leitura não substitui a leitura cuidadosa do Regulamento.

Base Legal

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472.

Constituição e Prazo de Duração

A constituição do Fundo foi formalizada em 29 de março de 2011 e o inteiro teor do seu Regulamento foram aprovados pela CVM em 9 de junho de 2011, tendo seu respectivo ato de constituição sido registrado no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo sob o nº 1.324.864. O Regulamento foi alterado em (i) 8 de abril de 2011, e foi registrado no 5º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP, sob o nº 1.325.717, e (ii) 30 de maio de 2011, tendo sido registrado no 5º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP, sob o nº 1.329.923.

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Público Alvo

O Fundo é destinado exclusivamente à aplicação de recursos por Investidores Qualificados, assim definidos nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM nº 409, que no médio e/ou longo prazo busquem, observados os fatores de riscos inerentes ao investimento:

- (i) proteger seu investimento de perda de poder aquisitivo devido à inflação;
- (ii) uma alternativa para obtenção de retornos compatíveis com a variação da taxa de inflação e, simultaneamente, ganhos adicionais compatíveis com o nível das taxas de juros reais dos ativos financeiros com lastro no setor imobiliário; e
- (iii) acrescentar à sua carteira de investimentos, com o objetivo de diversificá-la, um componente de renda fixa com lastro no setor imobiliário atrelado à variação da taxa de inflação.

Administração

O Fundo é administrado pela **Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Compete ao Administrador praticar todos os atos necessários ao funcionamento do Fundo, podendo exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir em nome do Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele e solicitar a admissão à negociação em mercado organizado as Cotas do Fundo, desde que observadas as disposições e restrições legais e regulamentares aplicáveis, às disposições do Regulamento, às deliberações da Assembleia Geral de Cotistas, observando, ainda, que as decisões de investimento e desinvestimento competem exclusivamente ao Gestor do Fundo.

Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

- I. praticar, com o auxílio do Gestor, os atos inerentes à gestão dos ativos imobiliários do Fundo;
- II. providenciar, quando e se aplicável, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - a) não integram o ativo do Administrador;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
 - b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais;
 - c) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
 - d) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente;
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- VI. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;
- VII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- VIII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e no Regulamento;
- IX. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- X. observar as disposições constantes do Regulamento e deste Prospecto, bem como as

deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

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

O Administrador e o Gestor devem exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas. São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador e do Gestor, as seguintes hipóteses:

- I. usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- II. omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixou de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- III. adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- IV. tratar de forma não equitativa os Cotistas.

É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício específico de suas funções e utilizando-se dos recursos do Fundo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimos em nome do Fundo;
- 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 Cotas do próprio Fundo;
- VII. vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- IX. realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor, salvo se aprovado previamente pelo Regulamento ou pela Assembleia Geral de Cotistas;
- X. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Regulamento;

- XI. realizar operações com valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- XIII. praticar qualquer ato de liberalidade.

O Administrador e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

O Administrador e o Gestor devem exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Gestão

A gestão da carteira de ativos mobiliários do Fundo é exercida pela **CIBRASEC Administradora de Recursos Ltda.**

O Gestor, observadas as disposições legais e regulamentares, tem poderes para negociar, em nome do Fundo, os títulos, valores mobiliários e demais ativos financeiros integrantes de sua carteira.

É de responsabilidade do Gestor:

- I. gerir a carteira de ativos mobiliários e investimentos do Fundo,
- II. originar oportunidades de investimento na área imobiliária para o Fundo;
- III. analisar, selecionar, avaliar e recomendar investimentos ou desinvestimentos na área imobiliária para o Fundo, bem como a securitização dos créditos imobiliários de titularidade do Fundo;
- IV. estruturar, providenciar a *due diligence*, quando aplicável, e executar de investimentos na área imobiliária para o Fundo;
- V. monitorar cada investimento realizado pelo Fundo na área imobiliária;
- VI. conduzir e executar a estratégia de saída para os investimentos do Fundo na área imobiliária;
- VII. elaborar relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo, incluindo informações para a preparação dos relatórios previstos na alínea "b" do Inciso III e alínea "b" do Inciso IV do *caput* do Artigo 53 do Regulamento;
- VIII. supervisionar a conformidade dos investimentos do Fundo com a Política de Investimento descrita no Regulamento;
- IX. monitorar o desempenho do Fundo, a valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

- X. sugerir a Assembléia Geral de Cotistas, conforme o caso, modificações no Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- XI. fornecer todas as informações ao Administrador para a elaboração dos relatórios previstos na alínea "b" do Inciso III e alínea "b" do Inciso IV do Artigo 53 do Regulamento;
- XII. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo; e
- XIII. celebrar, dentro de sua competência, 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.

Substituição do Administrador e do Gestor

O Administrador e o Gestor do Fundo devem ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Na hipótese de renúncia:

- I. do Administrador ou do Gestor do Fundo, o Administrador fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o novo Administrador ou o novo Gestor, conforme o caso;
- II. exclusivamente do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até (i) ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos, ou (ii) o decurso do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, o que ocorrer primeiro. Após a averbação da ata da Assembleia Geral de Cotistas mencionada em (i) acima ou decorridos os 180 (cento e oitenta) dias mencionados em (ii) acima, e não havendo efetivamente um sucessor para o Administrador, este procederá à liquidação antecipada do Fundo; e
- III. exclusivamente do Gestor, este deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição pela Assembleia Geral de Cotistas mencionada no inciso I acima, observado que caso tal substituição não ocorra até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data em que este houver comunicado a Administradora sobre sua decisão de renunciar, a Administradora procederá à liquidação antecipada do Fundo.

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

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo Administrador ou eventual liquidação do Fundo.

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

Aplica-se o disposto no item II acima mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo Administrador para processar a liquidação do Fundo.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas não eleja novo Administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Na hipótese de renúncia do Administrador, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo Administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

Adicionalmente, o Gestor será substituído no caso de descredenciamento pela CVM em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteiras, ou no caso de destituição por Assembleia Geral de Cotistas, observando-se o disposto no Artigo 49 do Regulamento, aplicando-se o disposto no item I acima.

Custódia, Tesouraria e Controladoria

Os serviços de (i) custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, e (ii) tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo serão prestados pelo próprio Administrador.

Escrituração das Cotas do Fundo

Os serviços de escrituração das Cotas do Fundo serão prestados pelo próprio Administrador.

Demonstrações Financeiras e Auditoria

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador e do Gestor.

O Fundo terá exercício social com duração de 12 (doze) meses, com encerramento em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

Os serviços de auditoria independente serão prestados por **KPMG Auditores Independentes**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 33, 17º andar, S, Itaim Bibi, CEP 04530-904, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 57.755.217/0001-29.

Objetivo de Investimento e Política de Investimento

Para fins de aquisição dos Ativos-Alvo pelo Fundo, o Gestor, observado o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 4º do Regulamento, deverá verificar os seguintes Critérios de Elegibilidade, na data de aquisição:

I. Para os CRI:

- a) o prazo máximo de vencimento do CRI deverá ser de até 12 (doze) anos contados da data de aquisição do CRI pelo Fundo, ou prazo superior a 12 (doze) anos, nas hipóteses do CRI contar com uma opção de venda ou compromisso de recompra em prazo inferior a 12 (doze) anos;
- b) Adicionalmente os CRI a serem cedidos ao Fundo deverão ser lastreados em Créditos Imobiliários;
- c) Os Créditos Imobiliários que lastrearão os CRI deverão atender aos seguintes requisitos adicionais:
 - (i) sejam de titularidade plena dos originadores;
 - (ii) não tenham sido cedidos ou dados em garantia a nenhuma outra operação financeira ainda em aberto;
 - (iii) tenham sido originados por originador cuja classe de risco tenha sido apurada junto à SERASA;
 - (iv) cujos devedores finais tenham tido sua qualidade cadastral apurada junto ao SERASA;
 - (v) cujos imóveis a que se referem encontrem-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza.

Os recursos do Fundo que não estiverem investidos nos Ativos-Alvo poderão ser aplicados temporariamente nos seguintes Ativos de Liquidez:

- I. cotas de fundos de investimento referenciados DI, inclusive aqueles administrados e/ou geridos pelo Administrador (conforme definido abaixo), pelo Gestor, por seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum;
- II. títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional e operações compromissadas lastreadas nestes títulos;
- III. LH ou LCI, observados os seguintes limites:
 - a. Até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser investido em LH ou LCI de emissão de instituições financeiras cuja classificação de risco (*rating*) tenha nota “AAA” em escala nacional ou equivalente, desde que concedida por uma agência de classificação de risco internacional;

- b. Até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser investido em LH ou LCI de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Votorantim S.A., Banco Safra S.A. e Banco ABC Brasil S.A.; e
- c. Até 2% (dois por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser investido em LH ou LCI de emissão de instituições financeiras cuja classificação de risco seja equivalente, no mínimo, “grau de investimento”, desde que concedida por uma agência de classificação de risco internacional;

IV. Certificados de Depósitos Bancários (CDB); e

- V. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial das posições detidas à vista, cuja exposição seja, sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo poderá manter parcela de seus recursos permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez para atender suas necessidades de liquidez.

O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis por igual período, contados da data do encerramento da Oferta das Cotas, para enquadrar a sua carteira de acordo com os Critérios de Concentração.

O Fundo terá o Período de Investimento para investir em Ativos-Alvo. Caso, ao término do Período de Investimentos, seja verificado que o investimento em Ativos-Alvo é inferior a 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido do Fundo, será realizada uma amortização das Cotas Seniores do Fundo até que o investimento em Ativos-Alvo alcance o referido limite.

Sem prejuízo do disposto acima, se, decorridos 360 (trezentos e sessenta) dias a contar da data da primeira integralização de Cotas Seniores, o Fundo tiver mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido alocado em Ativos de Liquidez, as Cotas Seniores serão automaticamente amortizadas até que seja reestabelecida a proporção de 90% do patrimônio líquido alocada em Ativos-Alvo.

Não haverá amortização de Cotas Seniores antes de encerrado o Período de Investimento.

O Administrador, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, poderá solicitar ao Gestor evidências satisfatórias (a critério do Administrador) da devida verificação dos Critérios de Elegibilidade.

O Fundo buscará, mas não garantirá aos seus Cotistas, rentabilidade para as Cotas Seniores que supere a variação do IGP-M, acrescido de 7% (sete por cento) ao ano.

Na falta do IGP-M, poderão ser utilizados outros índices, tais como o -IPC-A ou o IGP-DI.

Fica definido que este objetivo não se caracteriza como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade pelo Gestor e/ou pelo Administrador, consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pelo Gestor.

O Fundo deverá observar os seguintes limites de concentração por emissor, os quais deverão ser observados pelo Administrador:

- I. até 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo quando o emissor for instituição

financeira autorizada a funcionar pelo BACEN;

- II. até 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo quando o emissor for companhia aberta;
- III. até 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo quando o emissor for fundo de investimento; e
- IV. até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do fundo quando o emissor for pessoa física ou pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil; e
- V. não haverá limites quando o emissor for a União Federal.

Para efeito de cálculo dos limites acima estabelecidos:

- I. considerar-se-á emissor a pessoa física ou jurídica, o fundo de investimento e o patrimônio separado na forma da lei, obrigados ou coobrigados pela liquidação do ativo financeiro;
- II. considerar-se-ão como de um mesmo emissor os ativos financeiros de responsabilidade de emissores integrantes de um mesmo grupo econômico, assim entendido o composto pelo emissor e por seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com ele submetidos a controle comum;
- III. considerar-se-á controlador o titular de direitos que assegurem a preponderância nas deliberações e o poder de eleger a maioria dos administradores, direta ou indiretamente;
- IV. considerar-se-ão coligadas duas pessoas jurídicas quando uma for titular de 10% (dez por cento) ou mais do capital social ou do patrimônio da outra, sem ser sua controladora;
- V. considerar-se-ão submetidas a controle comum duas pessoas jurídicas que tenham o mesmo controlador, direto ou indireto, salvo quando se tratar de companhias abertas com ações negociadas em bolsa de valores em segmento de listagem que exija no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) de ações em circulação no mercado.

O Fundo deverá observar ainda os seguintes Critérios de Concentração:

- I. até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser investido em CRI; e
- II. até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser investido em Ativos de Liquidez e/ou em cotas de outros FII, sendo que para estes ativos deverão ser respeitados os limites de concentração por ativo previstos na Instrução CVM nº 409. Não se inclui neste limite os recursos decorrentes de recebimentos oriundos de pagamentos ou pré-pagamentos previstos no fluxo de caixa dos ativos investidos até que sejam realizadas as amortizações das Cotas do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

Poderão atuar como contraparte em operações realizadas com o Fundo, direta ou indiretamente, o Administrador, o Gestor, os seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, bem como fundos de investimento e/ou carteiras de títulos e valores mobiliários por eles administrados e/ou geridos.

É vedado ao Fundo aplicar seus recursos em:

- I. fundos de investimento que apliquem no próprio Fundo;
- II. títulos e valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, de seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidos a controle comum, exceto CRI cujas emissões tenham sido realizadas com a instituição de regime fiduciário; e
- III. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez referidos no Artigo 4º do Regulamento.

Processo de Análise e Seleção dos Ativos

As decisões de investimento e desinvestimento dos recursos do Fundo nos Ativos-Alvo e nos Ativos de Liquidez serão tomadas exclusivamente pelo Gestor, independentemente de qualquer autorização específica dos Cotistas, desde que observado o quanto disposto no Regulamento. O Gestor será responsável pelas atividades de análise e seleção dos ativos objeto de investimento pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimentos prevista no Regulamento. Após a análise e seleção dos ativos, o Gestor indicará os ativos selecionados, os quais deverão ser adquiridos para o Fundo pelo Gestor.

Adicionalmente, o Gestor será responsável pela gestão da totalidade dos ativos mobiliários integrantes da Carteira do Fundo, podendo vendê-los e renegociá-los quando entender necessário, sempre respeitando os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração, independentemente de autorização específica dos Cotistas, desde que observado o quanto disposto no Regulamento e neste Prospecto, observado que o Fundo não realizará investimentos em empreendimentos imobiliários, mas tão somente nos Ativos Alvo e nos Ativos de Liquidez.

Qualquer alteração nos Critérios de Elegibilidade e/ou nos Critérios de Concentração, bem como na política de investimento do Fundo, dependerá de aprovação dos Cotistas do Fundo reunidos em assembleia geral, nos termos do Artigo 45, inciso II, do Regulamento.

O Gestor deverá manter permanentemente, na sua estrutura organizacional, comitê de investimento, cujo objetivo seja a análise, seleção e recomendação dos ativos a serem adquiridos pelo Fundo, bem como avaliação dos riscos envolvidos em cada aquisição de Ativos-Alvo.

O Gestor deverá disponibilizar ao Administrador cópia de sua política de gestão e cobrança de ativos.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor dependerão de aprovação prévia específica da Assembleia Geral de Cotistas.

A Aquisição de ativos que atendam à Política de Investimentos prevista no Regulamento e cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração, gestão, conforme aplicável, tenham sido realizados pelo Administrador, pelo Gestor ou por outras empresas a estes ligadas, não constituirão hipótese de conflito de interesse e encontram-se previamente aprovadas pelos Cotistas, conforme previsto no Artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo que o Fundo poderá investir a totalidade do seu patrimônio em tais ativos, notadamente, CRI emitidos por sociedades controladoras, controladas, coligadas e/ou submetidas a controle comum do Gestor, cujas emissões tenham sido realizadas com

a instituição de regime fiduciário, nos termos do Artigo 8º, inciso II, do Regulamento.

Características das Cotas do Fundo

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e serão escriturais e nominativas.

De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, as Cotas do Fundo não serão passíveis de resgate, sendo que serão integralmente liquidadas na data da liquidação do Fundo, não podendo o Cotista requerer o resgate antecipado de suas Cotas.

O valor patrimonial das Cotas, após o início das atividades do Fundo, será resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas do Fundo.

Para fins de atualização do valor das Cotas do Fundo não são considerados dias úteis: (i) sábados e domingos; (ii) feriados de âmbito nacional; (iii) feriados do calendário financeiro.

As datas correspondentes a feriados em âmbito municipal e estadual na localidade da sede do Administrador serão considerados dias úteis, havendo atualização do valor das Cotas do Fundo em tais datas.

As Cotas do Fundo serão mantidas em contas de depósito em nome dos Cotistas perante o Administrador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

As Cotas do Fundo conferirão iguais direitos e obrigações aos Cotistas, observadas as distinções existentes entre as Cotas Seniores e Cotas Subordinadas.

O Cotista do Fundo, nos termos da legislação aplicável:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos-Alvo e demais ativos financeiros integrantes do patrimônio do Fundo; e
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos que sejam utilizados como lastro dos Ativos-Alvo do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Emissão de Novas Cotas

O Fundo poderá emitir Novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, que deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição das Novas Cotas.

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

As Novas Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos dos Artigos 29 e 30 do Regulamento.

Aos Cotistas fica assegurado o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da data de concessão do registro de distribuição de Novas Cotas pela CVM. Em caso de ocorrer uma nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os demais Cotistas ou a terceiros, na forma da regulamentação em vigor.

Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas enquanto não encerrada a distribuição anterior

Negociação das Cotas

As Cotas do Fundo serão registradas para negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do SF - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP, cabendo ao intermediário assegurar a condição de investidor qualificado do adquirente das Cotas Seniores e Subordinadas.

As Cotas do Fundo não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

Os titulares de Cotas Seniores somente poderão negociar suas Cotas Seniores no mercado secundário após a integralização das Cotas Seniores e o início do funcionamento do Fundo.

Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto nesta seção. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, adere aos termos do Regulamento, sem prejuízo da entrega ao Administrador dos documentos por este exigidos, necessários ao cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novo Cotista do Fundo, observado o disposto no Artigo 2º do Regulamento.

A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento e deste Prospecto, em especial: (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições do Regulamento.

No caso das Cotas Subordinadas, distribuídas no âmbito da Instrução CVM nº 476, aplicar-se-ão, ainda, as restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável.

Liquidação Integral do Valor Investido, Amortização das Cotas do Fundo, Distribuição de Resultados e Reserva de Caixa

As Cotas do Fundo não serão passíveis de resgate, sendo que serão integralmente liquidadas na data da liquidação do Fundo.

As Cotas de cada Emissão sofrerão, proporcionalmente, amortizações variáveis, em período não inferior a 3 (três) meses, conforme o retorno do fluxo de amortização dos investimentos realizados pelo Fundo.

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

Os recursos desinvestidos ficarão aplicados nos Ativos de Liquidez, até que as amortizações das Cotas sejam realizadas.

Para fins do disposto neste item, entende-se por disponibilidade de caixa, os recursos disponíveis em caixa e os recursos disponíveis investidos em Ativos de Liquidez, com exceção das operações de derivativos realizadas para proteção patrimonial do Fundo, menos a Reserva de Caixa (conforme definido abaixo), as provisões e os resultados auferidos pelo Fundo e ainda porventura não distribuídos aos Cotistas

As amortizações das Cotas do Fundo serão pagas aos Cotistas nos termos estabelecidos no respectivo Suplemento.

Além da amortização das Cotas prevista nos parágrafos acima, o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral e balanço anual encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Os resultados auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, até o 3º (terceiro) dia útil subsequente ao encerramento de cada trimestre civil, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se referam, sendo que, eventual saldo não distribuído como antecipação será pago até o 3º (terceiro) dia útil subsequente ao encerramento dos balanços semestrais.

Farão jus aos resultados distribuídos somente os Cotistas inscritos no registro de Cotistas no dia útil imediatamente anterior ao do pagamento.

O Fundo constituirá uma reserva de caixa para suportar os encargos previstos no Artigo 44 do Regulamento, cujos recursos serão investidos em Ativos de Liquidez, conforme disposto no Parágrafo Quinto do Artigo 4º do Regulamento.

O valor da referida reserva de caixa será estabelecido discricionariamente pelo Gestor, observado um mínimo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), podendo sua recomposição, em decorrência da utilização da reserva, ser procedida mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo, bem como de ganhos e outros recursos do Fundo.

Para fins de amortização das Cotas do Fundo e distribuição de resultados, não são considerados dias úteis: (i) sábados e domingos; (ii) feriados de âmbito nacional; (iii) feriados do calendário financeiro.

As datas correspondentes a feriados em âmbito municipal e estadual na localidade da sede do Administrador serão considerados dias úteis, sendo possível a amortização das Cotas do Fundo em tais datas.

Terão direito às amortizações de Cotas do Fundo e à distribuição de resultados, os titulares de Cotas do Fundo inscritos nos registros de Cotistas do Fundo levantados pelo Administrador no fechamento do último dia útil de cada trimestre civil.

O Administrador manterá os registros contábeis, permanentemente atualizados, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas pagas e/ou distribuídas aos Cotistas em virtude de amortização

de Cotas e distribuição de resultados, nos termos do Regulamento.

Características das Cotas Seniores da 1ª Emissão do Fundo

As Cotas Seniores da 1ª Emissão do fundo possuem as seguintes características:

- a) Quantidade de Cotas Seniores: 45.000 (quarenta e cinco mil) Cotas.
- c) Quantidade de Séries: 1 (uma) única série.
- d) Valor Nominal Unitário das Cotas na data de emissão: R\$ 1.000,00 (mil reais).
- e) Valor total da Emissão de Cotas Seniores, na data de emissão: até R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais).
- f) Valor mínimo a ser subscrito no âmbito da Emissão (sob pena de cancelamento da distribuição): Cotas Seniores representativas de, no mínimo, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), desde que observada a Relação Mínima.
- g) Prazo de integralização: No prazo de até 30 (trinta) dias a contar do encerramento da 1ª Emissão o Administrador, conforme orientação do Gestor, realizará a chamada de capital para integralização das Cotas subscritas, as quais deverão ser integralizadas no 10º (décimo) dia corrido a contar da data da mencionada chamada de capital.
- h) Amortização das Cotas: Após o encerramento do Período de Investimento as Cotas Seniores da 1ª Emissão serão amortizadas trimestralmente, no 10º (décimo) dia útil subsequente ao encerramento de cada trimestre civil, com base em demonstrativos trimestrais levantados para tal fim. Não haverá amortização de Cotas Seniores antes de encerrado o Período de Investimento. As Cotas Subordinadas poderão ser amortizadas na mesma periodicidade, desde que observada a Relação Mínima. A verificação da Relação Mínima será realizada pelo Administrador trimestralmente após a concessão da autorização de funcionamento do Fundo por parte da CVM. Ainda, poderá haver a amortização de Cotas Seniores nas hipóteses previstas no Artigo 4º, Parágrafos Quinto e Sexto, do Regulamento.
- i) Prazo de para liquidação e devolução integral do valor investido aos Cotistas: As Cotas da 1ª Emissão serão totalmente liquidadas em até 12 (doze) anos a contar da data de emissão.
- j) Benchmark das Cotas Seniores: As Cotas Seniores têm como objetivo de *performance* líquida atingir a variação do IGP-M acrescido de 7% (sete por cento). A diferença desta rentabilidade, após deduzidos os custos do Fundo, será paga aos titulares de Cotas Subordinadas.

Características das Cotas Subordinadas do Fundo

Conforme exposto ao longo das seções acima, o patrimônio do Fundo será formado por Cotas Seniores e por Cotas Subordinadas, de modo que estas representem, com relação ao patrimônio líquido do Fundo, uma razão mínima de 10% (dez por cento), sendo certo que, caso se faça necessário, novas Cotas Subordinadas poderão ser emitidas para que a referida relação de subordinação permaneça acima do nível mínimo acima mencionado.

O descumprimento de qualquer obrigação originária dos Ativos-Alvo, Ativos de Liquidez e demais

ativos componentes da carteira do Fundo será atribuído às Cotas Subordinadas, até o limite equivalente à somatória do valor total das mesmas. Uma vez excedido os recursos ora referidos, a inadimplência dos Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez de titularidade do Fundo será atribuída às Cotas Seniores.

Por outro lado, na hipótese de o Fundo atingir o *benchmark* das Cotas Seniores definido na seção acima, toda a rentabilidade a ele excedente será atribuída somente às Cotas Subordinadas, após deduzidos os custos do Fundo, razão pela qual estas poderão apresentar valores diferentes das Cotas Seniores.

Observado o acima exposto, as Cotas Seniores e as Cotas Subordinadas da 1ª Emissão conferirão iguais direitos e obrigações aos Cotistas, inclusive direitos políticos a serem exercidos em sede de Assembleia Geral de Cotistas, sendo que a cada Cotista será atribuído o direito a 01 (um) voto, conforme descrito na seção abaixo.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- II. deliberar pela alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no Artigo 46 do Regulamento;
- III. deliberar pela destituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- IV. deliberar pela destituição do Gestor e escolha de seu substituto;
- V. deliberar sobre emissão de Novas Cotas do Fundo;
- VI. deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- VIII. deliberar pela alteração do mercado em que as Cotas serão admitidas à negociação;
- IX. deliberar pela eleição e/ou destituição de representante dos Cotistas;
- X. deliberar sobre aumento das despesas e encargos do Fundo de que trata o Artigo 44 do Regulamento;
- XI. deliberar sobre o estabelecimento e/ou alteração de regras referentes à instalação, composição, organização e funcionamento de comitês de investimento para o Fundo; e
- XII. análise de situações que possam caracterizar conflito de interesses entre o Fundo e Administrador e/ou o Gestor.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização de dados

cadastrais do Administrador e do Gestor, devendo ser providenciada a comunicação aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias.

A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas ou do ato unilateral do Administrador, conforme o caso, e do regulamento consolidado do Fundo.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência escrita encaminhada a cada Cotista, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo Cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), do qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral de Cotistas e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser realizada, nos termos acima descritos, com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência.

Da convocação da Assembleia Geral de Cotistas devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada.

A presença da totalidade dos Cotistas do Fundo supre a falta de convocação.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pelo Administrador, pelo Gestor ou por Cotistas que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, se houver.

O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia, e mantê-los lá até a sua realização.

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista e a cada Cota será atribuído o direito a 01 (um) voto.

Em caso de deliberação sobre o item II acima que envolva a alteração do *benchmark* objetivado pelo Fundo para as Cotas Seniores, a Assembleia Geral dependerá de um quórum de instalação de, no mínimo, titulares representando percentual superior a 50% (cinquenta por cento) das Cotas Seniores e percentual superior a 50% (cinquenta por cento) das Cotas Subordinadas emitidas pelo Fundo.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, com exceção das deliberações relativas às matérias previstas nos itens VI e VII acima e Parágrafo Segundo do Artigo 9º do Regulamento, que dependerão da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a metade das Cotas emitidas.

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

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- I. o Administrador ou o Gestor;

- II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III. empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e
- IV. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

Não se aplica a vedação prevista nos itens do parágrafo anterior quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

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

Somente podem exercer as funções de representante de Cotistas pessoas físicas ou jurídicas que atendam os seguintes requisitos:

- I. ser Cotista, ou profissional especialmente contratado, indicado pela Assembleia Geral de Cotistas, para zelar pelos interesses do Cotista;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador ou no Gestor, em sociedades por ele diretamente controlada e em coligada ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e
- III. não exercer cargo ou função em sociedades relacionadas direta ou indiretamente com os Ativos-Alvo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

Liquidação do Fundo

O Fundo será liquidado ao término do Prazo de Duração ou antecipadamente, (i) na ocorrência do disposto no Parágrafo Segundo do Artigo 27 do Regulamento, ou (ii) mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas convocada para esta finalidade.

Na liquidação do Fundo, todos os ativos financeiros integrantes de sua carteira deverão ser realizados.

O produto da liquidação do Fundo deverá ser distribuído aos Cotistas, na proporção de suas Cotas, na data do término do Prazo de Duração do Fundo ou no prazo de 90 (noventa) dias, se deliberada a liquidação antecipada do Fundo, em moeda corrente nacional, pelos meios admitidos pela legislação aplicável, após o pagamento de todas as despesas do Fundo.

Nos termos do parágrafo acima, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, os títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador e o Gestor estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil Brasileiro), informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do ora disposto, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio previstas na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil Brasileiro).

Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação que não seja um Cotista inadimplente.

A regra de constituição de condomínio prevista no parágrafo acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas no Regulamento.

As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de assembleia geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

O custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias corridos, contados da notificação acima referida, durante do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil Brasileiro).

Quando da liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo

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

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

- a) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período;
- b) valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;

II. até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou

extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses contra a Administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

III. até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

- a) o balancete semestral;
- b) o relatório do Administrador, observado o disposto no Parágrafo Segundo abaixo;

IV. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- a) as demonstrações financeiras
- b) o relatório do Administrador, observado o disposto no Parágrafo Segundo abaixo; e
- c) o parecer do auditor independente;

V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.

O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores, o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Os relatórios previstos na alínea "b" do Inciso III e alínea "b" do item IV acima devem conter, no mínimo:

I. descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período, conforme relatório disponibilizado pelo Gestor;

II. programa de investimentos para o semestre seguinte, a ser disponibilizado pelo Gestor;

III. informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, a serem elaborados pelo Gestor, sobre:

- a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo, conforme relatório disponibilizado pelo Gestor;
- b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
- c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;

IV. relação das obrigações contraídas no período;

V. rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;

VI. o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres

calendário; e

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

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas em sua página na rede mundial de computadores (website: www.citi.com.br/corporate) os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

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

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

a. Prospecto, nos casos de ofertas públicas registradas na CVM, material publicitário e Anúncios de Início e de Encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400;

b. fatos relevantes.

A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas.

A publicação de informações referidas acima deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no caput, enviar as informações acima referidas à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo 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 (website: www.cvm.gov.br).

O Administrador deverá enviar a cada Cotista:

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

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

c. anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua

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

Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM nº 472, o Administrador compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do Fundo ser passível da isenção prevista nos termos do Artigo 3º, Parágrafo único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Ainda, na hipótese acima mencionada, o Administrador informará o Cotista pessoa física cujas Cotas passem a representar participação superior a 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, a fim de que este possa tomar as providências que entender cabíveis.

Forma de Divulgação de Informações

A divulgação de informações previstas no Regulamento deve ser feita por meio de publicação no periódico utilizado para a divulgação de informações do Fundo, qual seja, o DCI - Comércio, Indústria e Serviços, jornal de grande circulação da cidade de São Paulo, ou por meio de correio eletrônico. Qualquer mudança com relação ao periódico acima referido deverá ser precedida de aviso aos Cotistas.

Atendimento aos Potenciais Investidores e Cotistas

Para solicitar maiores informações sobre o Fundo, os Cotistas poderão entrar em contato as instituições abaixo indicadas.

Administrador e Coordenador Líder

Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.,
Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar, parte
São Paulo - SP
CEP: 01311-200
Telefone: (11) 3232-9000
Website: www.citibank.com.br

CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos
Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar
Centro, Rio de Janeiro - RJ
CEP 20031-919
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 1º andar
Jardim Paulistano, São Paulo - SP
CEP 01452-001
Website: www.cetip.com.br

Taxa de Administração

Pelos serviços de administração do Fundo, gestão de sua Carteira e escrituração de suas Cotas e estruturação, o Fundo estará sujeito a uma Taxa de Administração, equivalente a 1,20% (um inteiro

e vinte centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) apurado no último dia útil de cada mês, observada a remuneração mensal mínima de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), valor este reajustado anualmente de acordo com a variação do IGP-M do período.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas, em conjunto com os tributos incidentes, não exceda o montante total da Taxa de Administração devido.

A Taxa de Administração, nos termos da legislação aplicável, não compreende os serviços de (i) custódia de ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, (ii) auditoria independente, e (iii) consultorias especializadas contratadas com terceiros, os quais poderão ser cobrados do Fundo, a título de encargos do Fundo, entre outros previstos no Regulamento.

Não será cobrada taxa de ingresso ou saída do Fundo e taxa performance em função do desempenho do Fundo.

Taxas e Encargos do Fundo

Constituirão encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe poderão ser debitadas pelo Administrador:

- I. Taxa de Administração, prevista no Capítulo XI do Regulamento;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na legislação aplicável;
- IV. gastos de distribuição primária de Cotas do Fundo, bem como com seu respectivo 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;
- 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 à contratação de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de investimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do

Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. taxas de ingresso e/ou saída dos fundos em que o Fundo seja cotista, conforme o caso; e
- XIII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da legislação aplicável.

Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento ou na legislação aplicável como encargos do Fundo deverão correr por conta do Administrador.

O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pelo Administrador ou pelo Gestor, conforme o caso, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração fixado no Regulamento.

Regras de Tributação do Fundo

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

Tributação dos Cotistas

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, 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).

Nos termos do Artigo 3º, inciso III e Parágrafo Único, da Lei nº 11.033/04, estão isentos de Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo, desde que:

- I. suas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- II. o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas;
- III. o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER OU ADQUIR COTAS DESTE FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA ESTEJAM ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA NA FONTE E NA

DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou na liquidação de Cotas do Fundo, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento):

- I. na fonte, no caso de resgate ou liquidação integral do valor investido pelos Cotistas;
- II. às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

O imposto acima referido será considerado:

- I. antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado;
- II. tributação exclusiva, nos demais casos.

Poderá haver a incidência de Imposto sobre Operações de Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da operação, limitado a um percentual do rendimento, previsto em tabela regressiva anexa ao Decreto no 6.306, de 14 de dezembro de 2007, em caso de cessão ou repactuação das Cotas do Fundo em prazo inferior ao 29º dia da aplicação no Fundo, observando-se que a alíquota poderá ser majorada por ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% ao dia.

Conversões de moeda estrangeira para real, bem como de real para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao Imposto sobre Operações de Câmbio - IOF/Câmbio. As liquidações de operações de câmbio para ingresso de recursos no País, realizadas por investidor estrangeiro, para aplicação no mercado financeiro e de capitais, estão sujeitas ao IOF/Câmbio à alíquota de 6%. Todavia, as liquidações de operações de câmbio relativas ao retorno dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota zero do imposto. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25%, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Os Cotistas residentes ou domiciliados no exterior, regra geral, ficam sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável ao Cotista pessoa física residente no Brasil. As exceções dizem respeito a Cotistas sediados em localidades de tributação favorecida e a Cotistas registrados de acordo com a Resolução CMN nº 2.689, que não sejam residentes ou domiciliados em país com tributação favorecida, os quais, em determinadas situações, estão sujeitos a um tratamento tributário diferenciado. Para maiores informações acerca de tal tratamento diferenciado, recomendamos que os investidores consultem seus respectivos assessores legais.

Caso o tratamento tributário dos Cotistas sofra alterações, o Administrador enviará uma comunicação a cada um dos Cotistas informando as alterações na legislação tributária.

Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador, em conjunto com o Gestor, analisará a mudança na legislação tributária para verificar a necessidade da convocação de Assembléia Geral de Cotistas.

Tributação do Fundo

Nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo

Fundo em aplicações financeiras sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas.

O imposto de que trata o *caput* poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação acima mencionada será efetuada proporcionalmente à participação do Cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção prevista no Parágrafo Primeiro do Artigo 53 do Regulamento.

A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção disposta prevista no Parágrafo Primeiro do Artigo 53 do Regulamento, será considerada exclusiva de fonte.

Nos termos do Artigo 16-A, Parágrafo Primeiro, da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte prevista acima as aplicações efetuadas pelo Fundo nos Ativos-Alvo previstos no *caput* do Artigo 4º do Regulamento, quais sejam certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, letras hipotecárias e cotas de outros fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo não estão sujeitos à tributação pelo IOF.

Caso o tratamento tributário do Fundo sofra alterações, o Administrador enviará uma comunicação aos Cotistas informando as alterações na legislação vigente.

Sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, o Administrador, em conjunto com o Gestor, analisará a mudança na legislação tributária para verificar a necessidade da convocação de Assembléia Geral de Cotistas.

Política de Exercício do Direito de Voto

O Gestor adota Política de Voto, que disciplina e define o seu objeto e aplicação, princípios gerais, matérias relevantes obrigatórias para o exercício de direito de voto e suas exceções, processo decisório e situações de conflito de interesses, bem como a sua publicidade.

O Gestor exercerá, obrigatoriamente, o direito de voto do Fundo nas assembleias que tratem das matérias relevantes obrigatórias, sem prejuízo das Situações de Exceção, conforme definidas na Política de Voto, sendo-lhe facultado o exercício do direito de voto em relação a outras matérias sempre que, a seu critério, julgar que seja de interesse do Fundo e de seus investidores.

As decisões do Gestor quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da Política de Voto, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

A Política de Voto de que trata esta seção ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: www.cibrasecasset.com.br.

Foro

Nos termos do Regulamento, foi eleito o foro da Comarca de São Paulo - SP, com expressa renúncia

de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer questões relativas ao Fundo, bem como com relação ao seu Regulamento.

5. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO NO BRASIL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

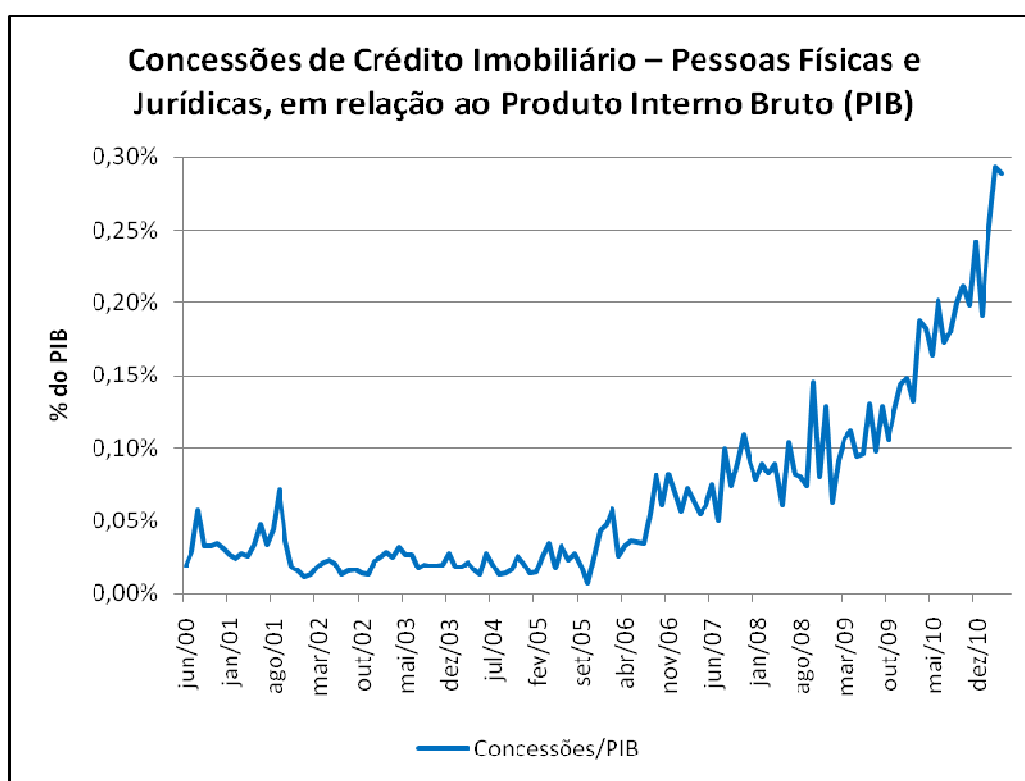
VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO NO BRASIL

Histórico

O Setor Imobiliário no Brasil

O Setor Imobiliário no Brasil é um dos setores da economia em forte expansão, por conta do ambiente econômico estável, pela expansão do emprego, pelo aumento da renda e do poder aquisitivo da população, que favorecem a confiança do consumidor brasileiro, e pela expansão do crédito imobiliário.

O crédito imobiliário tem se expandido em relação ao PIB conforme demonstra o gráfico abaixo.



Fonte: Banco Central do Brasil

Uma análise do número de unidades financiadas seja para construção ou para aquisição também mostra o crescimento do setor, conforme demonstra a tabela abaixo com dados de operações contratadas no Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

A comparação entre o número de operações contratadas entre 2007 e 2009 mostra a mudança do setor imobiliário brasileiro, onde o ambiente econômico, a elevação do emprego, da renda e da oferta de crédito criaram uma mudança de patamar no setor.

SBPE: OPERAÇÕES CONTRATADAS COM RECURSOS DE CADERNETA									
Período	Imóvel Comercial			Imóvel Residencial			Total		
	Unidades	Valores (R\$ mil)	Variação no ano	Unidades	Valores (R\$ mil)	Variação no ano	Unidades	Valores (R\$ mil)	Variação no ano
2007	1.583	760.408		194.719	17.742.036		196.302	18.502.444	
2008	3.876	1.009.038	32,70%	296.687	29.140.140	64,24%	300.563	30.149.178	62,95%
2009	4.376	1.050.594	4,12%	299.796	33.176.326	13,85%	304.172	34.226.920	13,53%

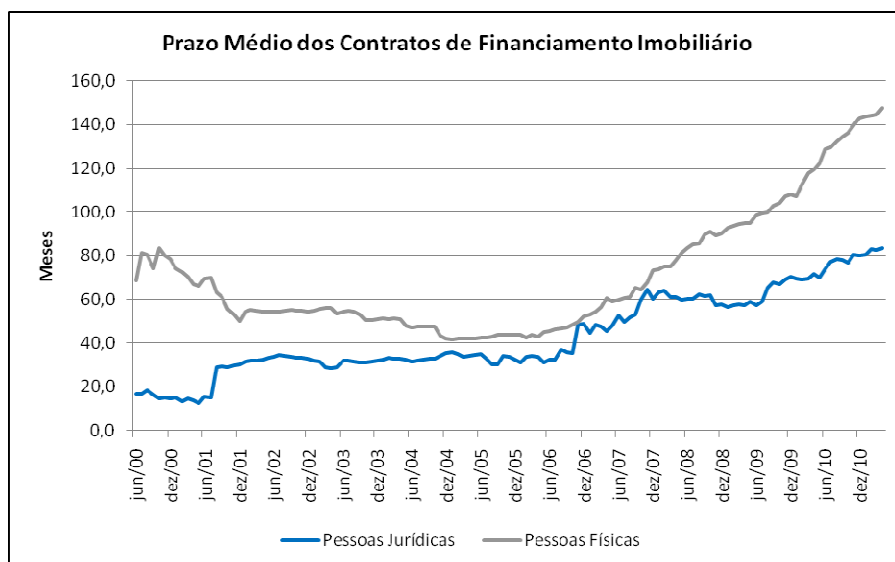
Fonte: Banco Central do Brasil e Abecip

A análise de período recente, entre 2009 e 2010, mostra o avanço de 39,2% nas unidades financiadas e de 65,2% em volumes financiados, o que é bastante representativo do impulso de crescimento do setor.

SBPE: OPERAÇÕES CONTRATADAS COM RECURSOS DE CADERNETA						
Unidades Financiadas						
Período	Construção	Variação entre os períodos	Aquisição	Variação entre os períodos	Total	Variação entre os períodos
2009	138.721	45,4%	163.959	34,0%	302.680	39,2%
2010	201.758		219.627		421.385	
Valores em R\$ Milhões						
Período	Construção	Variação entre os períodos	Aquisição	Variação entre os períodos	Total	Variação entre os períodos
2009	13.853,9	76,2%	20.163,2	57,6%	34.017,0	65,2%
2010	24.415,2		31.785,4		56.200,6	

Fonte: Banco Central do Brasil e Abecip

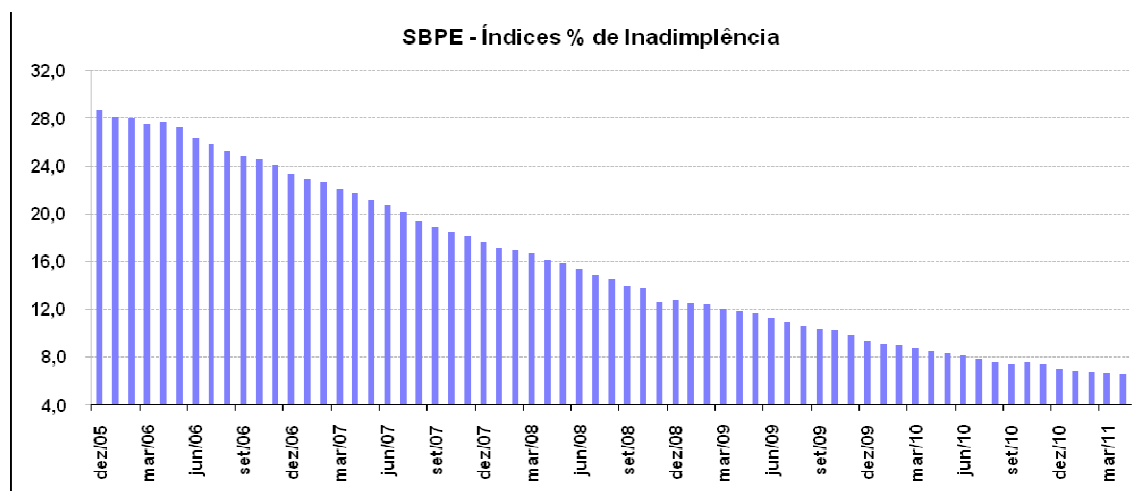
Tal crescimento ocorre em um cenário benigno, pois vem acompanhado de um aumento na renda dos tomadores de crédito pelo favorecimento do cenário macroeconômico e de um aumento no prazo de financiamento e consequente menor pressão sobre a renda dos financiados.



Fonte: Banco Central do Brasil

Os dados da evolução da inadimplência corroboram com o cenário benigno descrito anteriormente,

pois os dados do setor vêm mostrando significativa redução da inadimplência.

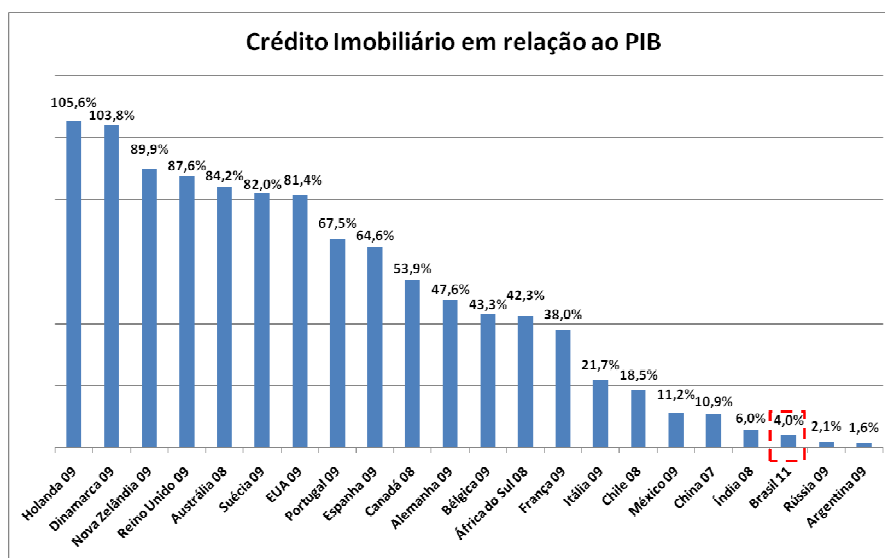


Fonte: Boletim "Estatísticas do SBPE" - Abecip

O programa de incentivo à compra de moradia às famílias de baixa renda ("Minha Casa minha Vida") também figura dentre os fatores de aquecimento da demanda por imóveis, pois visa dar acesso ao mercado imobiliário a uma fatia maior da população brasileira.

Por outro lado, o crescimento do crédito imobiliário apesar de robusto, ainda é recente como mostram os dados históricos.

Não obstante todo este movimento expansionista, o crédito imobiliário como proporção do PIB no Brasil ainda é pequeno quando comparado com outros países, indicando um amplo espaço para o seu crescimento.



Fontes: "Informações Estatísticas" - Abecip, Banco Central do Brasil, Felaban, Hypostat e HFN

Mercado de Securitização

Até a edição da Lei nº 9.514/97, o principal modelo de financiamento imobiliário residencial vigente no Brasil é baseado no direcionamento de recursos da poupança pela Caixa Econômica Federal e bancos comerciais, de acordo com as regras do SFH (Sistema Financeiro da Habitação) e nas linhas de financiamento instituídas com recursos do FGTS.

Com a aprovação da Lei nº 9514/97, que instituiu o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) criou uma estrutura legal que permitiu ao Mercado de Capitais ter acesso aos créditos oriundos das operações de financiamento imobiliário.

As principais inovações trazidas na aprovação do SFI foram a:

- i) Criação das Empresas Securitizadoras
- ii) Criação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)
- iii) Instrumentalização de um mecanismo de segregação de risco chamado de Regime Fiduciário que exclui os créditos adquiridos pela Securitizadora de seu patrimônio, passando a constituir um patrimônio em separado que não é alcançado no caso de falências, e
- iv) Introdução na legislação brasileira da alienação fiduciária de imóveis, que é o instrumento essencial para as garantia efetiva das operações de financiamento imobiliário.

A Securitização Imobiliária é um processo estruturado e coordenado por uma instituição especializada (companhia securitizadora), por meio do qual os créditos imobiliários adquiridos no mercado primário são empacotados e convertidos em títulos imobiliários (Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI), passíveis de negociação no mercado financeiro e de capitais. A securitização de recebíveis é regulamentada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Os CRI adquiridos pelos Investidores permitem que os recursos sejam direcionados para os originadores (incorporadoras, construtoras) viabilizando a recomposição de seu capital de giro, subsidiando novos lançamentos imobiliários. Trata-se, portanto, de uma mudança no modelo clássico de intermediação financeira, que tende a ganhar cada vez mais representatividade na economia brasileira diante dos claros benefícios que agrega: recursos mais baratos para tomadores, remuneração mais atraente para aplicadores e mitigação de riscos pelas estruturas das operações.

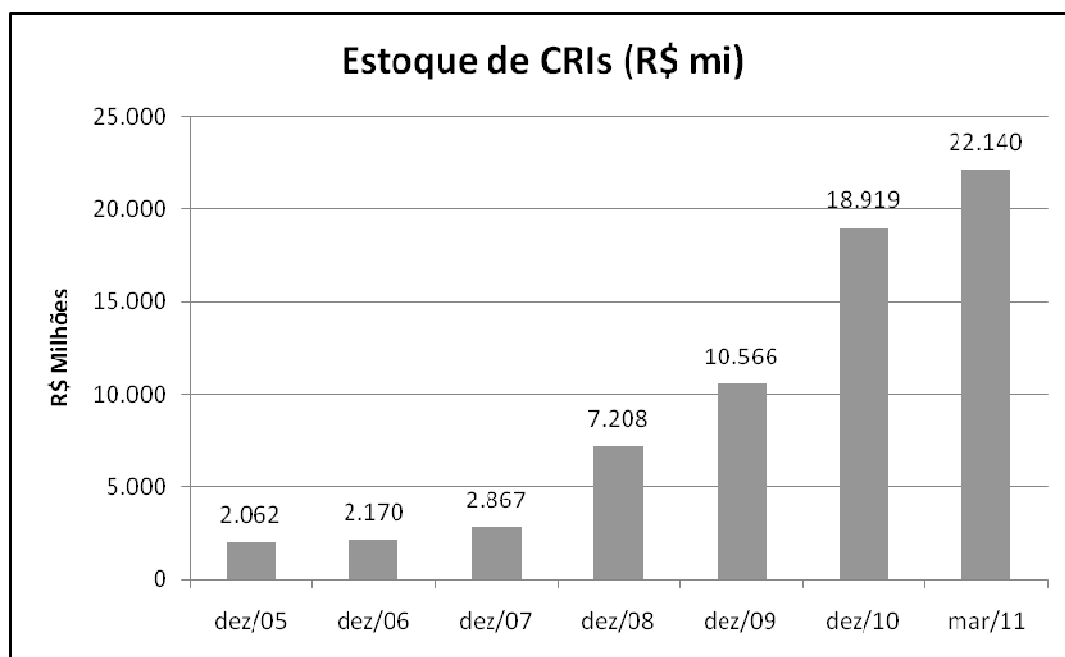
São investidores potenciais do CRI:

- i. Os bancos, pela possibilidade de utilizarem o CRI para atender condicionamento regulatório de concessão de crédito imobiliário;
- ii. Os investidores pessoas físicas, que se beneficiam da possibilidade de geração de renda frequente e da isenção de imposto de renda sobre estes rendimentos;
- iii. Os fundos de investimento, que passam a contar com um instrumento adicional de diversificação de risco e com lastro apropriado (alienação fiduciária de imóveis); e
- iv. Os institutos de previdência e os fundos de pensão, que têm nos CRI um ativo capaz de favorecer o atingimento de metas atuariais, seja pelos seus prazos, usualmente mais longos, seja pelo seu *benchmark*, que geralmente prevê um prêmio sobre um índice de inflação.

Os CRI emitidos no Brasil têm remunerado os investidores com um prêmio em relação aos índices de inflação, em particular o IGP-M. Este prêmio guarda relação com as remunerações previstas nos

contratos de financiamento imobiliário que usualmente lhes servem de lastro. Os prazos geralmente longos dos CRI e o fato do CRI ser um instrumento de investimento relativamente novo, tendo sido criado em 1997, também contribuem para existência deste prêmio, que tende a servir como fator de atração para todos os potenciais investidores.

A securitização de recebíveis imobiliários no Brasil é um mercado crescente dentro deste cenário favorável de aumento da demanda por financiamento por parte de incorporadoras e construtoras e, também apresentou significativa expansão:



Fontes: "Informações Estatísticas" - Abecip e CETIP

Mercado de Fundos de Investimentos Imobiliário

A Lei nº 8.668/93, criou os Fundos de Investimento Imobiliário (FII), como sendo uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários.

Como forma de incentivar o investimento no segmento imobiliário, a Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, garantiu a isenção da cobrança do imposto de renda no recebimento dos rendimentos auferidos para os investidores pessoa física dos FII.

Este benefício é válido contanto que o fundo tenha, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e para aqueles que não detenham 10% (dez por cento) ou mais das cotas ou cujas cotas não lhes dêem direito ao recebimento superior a 10% (dez por cento) dos rendimentos totais do fundo.

Através dos FII, os investidores podem aportar seus recursos em imóveis destinados para renda, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, na construção de imóveis, na aquisição de imóveis prontos, ou no investimento em projetos que viabilizem o acesso à habitação e serviços, para posterior alienação, locação ou arrendamento, bem como em ativos lastreados em crédito imobiliários.

Legislação

Os FIs são regulados pelas seguintes leis e instruções:

- Lei nº 8.668/93 - dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.
- Lei nº 9.779/99 - dispõe sobre a tributação dos Fundos de Investimento Imobiliário.
- Lei nº 11.033/04 - dispõe sobre a tributação dos cotistas dos FI.

O setor de FI começou a crescer de forma significativa a partir de 2005, com a aprovação da Lei nº 11.196/05, que atribuiu isenção do IR para investidores pessoa física. De 2005 a 2008, o montante anual captado pelos FI listados em bolsa ou em balcão organizado cresceu quase dez vezes.

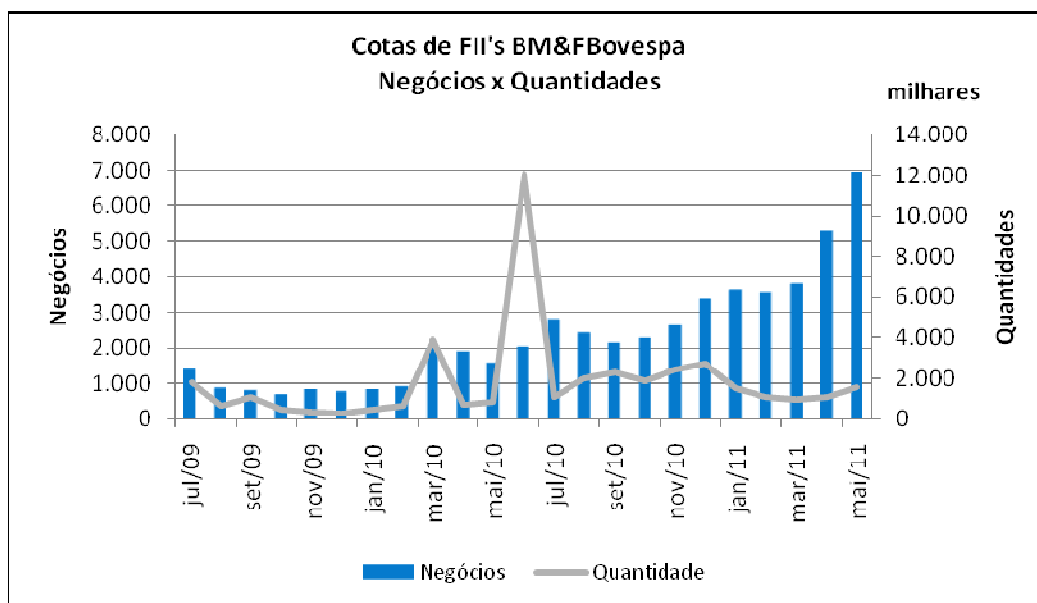
Atualmente a indústria de FIs é composta de mais de 90 (noventa) fundos, totalizando mais de R\$ 9,3 bilhões.

INDÚSTRIA DE FUNDOS		
Tipo de Fundos	R\$ MM	Partic.
Abertos	693.690,21	38,50%
Private Equity/V Capital	20.173,24	1,12%
Exclusivos	666.680,97	37,00%
FIDC's	28.916,62	1,60%
Imobiliários	9.362,79	0,52%
Off Shore	72.795,79	4,04%
Carteiras Administradas	252.014,23	13,99%
Clubes de Investimento	3.638,17	0,20%
Resolução 2.689	11.563,75	0,64%
Outros Veículos	43.159,60	2,40%
Total	1.801.995,37	100,00%

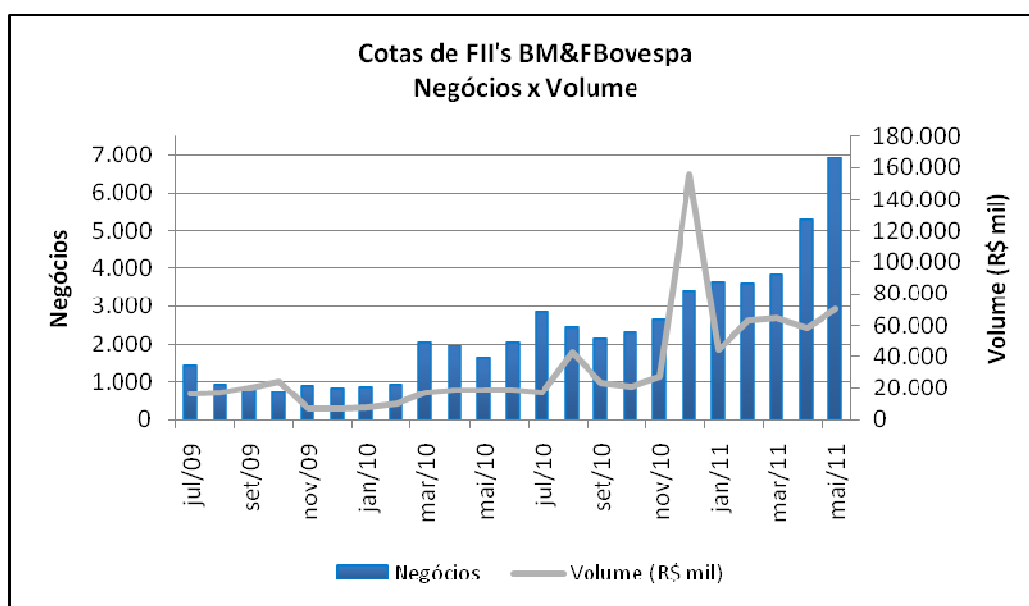
Fonte: Revista Investidor Institucional (ago/10)

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

As cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs) podem ser negociadas no mercado de Bolsa ou de Balcão organizado. A liquidez neste mercado ainda está em um processo inicial de evolução, porém tanto a quantidade de transações quanto o volume de negócios mostrou crescimento significativo nos últimos 12 meses.



Fonte: BM&FBOVESPA



Fonte: BM&FBOVESPA

As principais vantagens para o investidor são as seguintes:

i. *Acesso ao mercado imobiliário*

O Fundo de Investimento Imobiliário permite a formação de uma carteira composta de empreendimentos imobiliários ou títulos representativos destes empreendimentos, os quais, pelo volume de recursos envolvidos, não estariam ao alcance de investidores individuais, especialmente os de menor capacidade financeira, aumentando, assim, a quantidade de alternativas de investimento disponíveis.

ii. Ganhos de Escala

Ao aplicar em um Fundo de Investimento Imobiliário, é possível para o pequeno investidor obter condições semelhantes às oferecidas aos grandes investidores, uma vez que a soma de recursos proporciona ao Fundo maior poder de negociação.

Ademais, os custos da administração dos investimentos do Fundo são diluídos entre todos os cotistas, na proporção de suas participações.

iii. Diversificação de risco de portfólio

Os Fundos de Investimento Imobiliário representam uma oportunidade de diversificação de aplicações para o investidor, pois os rendimentos de suas cotas estão atrelados ao mercado imobiliário.

Muitos Fundos de Investimento Imobiliário têm sua carteira composta por mais de um imóvel, ou mais de um ativo de lastro imobiliário como CRI, LCI e LH. Nestes casos, as próprias carteiras dos fundos, dada a sua diversificação, contribuem com o controle de riscos dos investidores.

iv. Geração de Renda

Os Fundos de Investimento Imobiliário têm como característica a distribuição periódica de rendimentos, permitindo ao investidor construir um fluxo de entradas de caixa compatível com seu planejamento financeiro. No caso de fundos com recebíveis imobiliários a geração de renda é programada quando da definição da amortização de principal e juros definida no Regulamento..

v. Isenção do Imposto de Renda

Atendidas as condições normativas, os rendimentos dos Fundos de Investimento Imobiliários são isentos do imposto de renda para a pessoa física, que se traduz em um interessante ganho adicional de rentabilidade.

Composição das carteiras

No Brasil, os Fundos Imobiliários podem investir em diversos tipos de ativo: diretamente em imóveis, em ativos de renda fixa de lastro imobiliário como CRI, LCI e LH, em ativos de renda variável como ações, cotas de fundos de ações setoriais, ações de SPE, cotas de FIP entre outros.

Os Fundos Imobiliários que investem diretamente em imóveis e aqueles que investem preferencialmente em ativos de renda fixa de lastro imobiliário representam a maior parte do universo de fundos imobiliários do Brasil

A maioria dos fundos que investem diretamente em imóveis tem como objetivo principal a geração de renda de aluguel, apesar da possibilidade de geração de receita com a venda dos imóveis também existir. Nesta categoria, são numerosos os fundos imobiliários cujas carteiras contêm participações em shopping centers, prédios comerciais e de escritórios e galpões.

Usualmente os fundos imobiliários que investem diretamente em imóveis têm prazo de duração indefinido e as séries de cotas também não tem vencimento. Cotistas que desejem resgatar seus investimentos devem alienar suas cotas na BM&FBOVESPA ou em um mercado de balcão organizado.

Apesar de não serem os únicos, destacam-se como fatores de risco para os investidores de fundos imobiliários que adquirem imóveis: o risco de vacância, que interfere negativamente no fluxo de receitas para o fundo e o risco de desvalorização do imóvel em si.

Os fundos que têm suas carteiras compostas por ativos de renda fixa de lastro imobiliário têm como objetivo principal o recebimento dos fluxos de caixa associados a estes ativos, gerando renda periódica para os investidores. Usualmente, fundos imobiliários com estas características têm série de cotas com prazo determinado, implicando no resgate total das cotas até o vencimento da série.

Fundos que mantêm uma carteira diversificada, composta por ativos de lastro imobiliário, acabam se configurando como uma alternativa ao investimento direto neste mesmo tipo de ativo.

Nos fundos que investem preferencialmente em CRI, o investidor se beneficia do acesso a este tipo de ativo com um investimento mínimo menor. Enquanto para adquirir um CRI diretamente o investidor deve desembolsar no mínimo R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), quando o faz através do um Fundo, o aporte mínimo pode ser consideravelmente mais baixo do que esse valor.

Um segundo benefício para o investidor vem da redução de risco que uma carteira diversificada de CRI agrega em relação ao investimento em um único CRI. Não apenas pelo aspecto estatístico, mas pelo fato de que, uma carteira diversificada torna possível diluir a exposição entre diferentes categorias de CRI como CRI de contratos de financiamento imobiliário, CRI de aluguel, etc.

Os principais riscos relacionados a um fundo com investimento prioritário em CRI estão descritos na sessão Fatores de Risco deste Prospecto.

6. PERFIL DO ADMINISTRADOR E DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL DO ADMINISTRADOR E DO COORDENADOR LÍDER

Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

O conglomerado financeiro Citigroup atua em mais de 100 países e teve sua história iniciada em 1812, nos Estados Unidos da América. No Brasil desde 1915, foi pioneiro na prestação de serviços de custódia para terceiros em 1992 e iniciou a estratégia local com investidores institucionais em 1997.

Consagrado no mercado internacional financeiro como um dos maiores bancos em serviços aos mercados de capitais, o Citigroup disponibiliza às grandes corporações soluções de custódia local e também para investidores estrangeiros; serviços personalizados de fundos de investimentos, que envolvem o processamento de ativo e passivo, bem como a administração não-discrecional e serviços de controladoria.

O grupo Citibank vem escrevendo no Brasil uma produtiva história, iniciada em 1915, quando foi aberta sua primeira sucursal no País. O resultado de quase um século de atuação no Brasil traduz-se hoje num portfólio de mais de 400 mil correntistas, R\$ 1,9 bilhão de lucro líquido, R\$ 42,5 bilhões em ativos totais, R\$ 5 bilhões de patrimônio líquido e mais de 6,5 mil funcionários.

- Segmento corporativo: atendimento a empresas de médio e grande portes e instituições financeiras. Oferece desde soluções para o dia a dia a mais de 8,5 mil empresas, até operações estruturadas e *know-how* internacional em produtos de banco de investimento;
- Citibank: atendimento bancário a pessoas físicas, pequenas e médias empresas, com mais de 100 agências e mais de 400 mil clientes, que contam com uma gama variada de produtos e serviços;
- Citigold Private Client: atendimento exclusivo a pessoas físicas, proporcionando acesso a um amplo portfólio de produtos e serviços, com tratamento e benefícios especializados;
- Citi Private Bank: com estrutura internacional de atendimento, o Citi Private Bank oferece soluções personalizadas para a preservação, gestão e expansão de grandes patrimônios individuais e familiares;
- Citi Corretora: Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários líder em operações eletrônicas na BM&FBovespa, atuando no mercado há mais de 30 anos. Foi pioneira no desenvolvimento do *home broker* e, conta atualmente, com 15 mil clientes ativos nos últimos 12 meses e volume médio mensal negociado de R\$ 2,2 milhões por mês;
- Credicard: uma das empresas líderes no mercado de cartões de crédito, que emite e faz a gestão do portfólio de cartões do Citi, com aproximadamente 6 milhões de cartões emitidos. A Credicard oferece ainda produtos de crédito pessoal e financiamentos, atendendo a uma base de 113,6 mil clientes, por meio de 100 pontos de venda, em 21 Estados brasileiros, formando uma completa solução de produtos de crédito.

O segmento corporativo organiza seu atendimento por indústria. Profissionais talentosos, capacitados a entender em profundidade as peculiaridades do negócio de cada cliente, dedicam-se a antecipar as necessidades das empresas e de seus setores de atividade econômica para desenvolver soluções mais adequadas, capazes de agregar valor. O Citibank está presente tanto no dia-a-dia da empresa como em seus momentos decisivos. Para isso, provê serviços relacionados ao

gerenciamento de fluxo de caixa, custódia, comércio exterior, gerenciamento de riscos de mercado, câmbio, investimentos, cartões de crédito, seguros, empréstimos e financiamentos em moeda local e internacional, além de disponibilizar sofisticadas operações financeiras.

O Administrador é uma empresa integralmente detida pelo Grupo Citibank. O Administrador opera independentemente e é totalmente segregado de outros segmentos do Grupo Citibank em sua capacidade de administrador de fundos geridos por terceiros.

7. PERFIL DO GESTOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL DO GESTOR

Cibrasec Administradora de Recursos Ltda. (Cibrasec Asset Management)

Grupo Cibrasec

Pioneira no mercado de securitização brasileiro, a Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização foi criada em julho de 1997, a partir dos mesmos estudos desenvolvidos pela Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança - ABECIP, que resultaram na criação do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI.

Em junho de 2010, a Cibrasec Securitizadora criou sua empresa de gestão de recursos de terceiros, a Cibrasec Asset Management, passando a oferecer fundos de investimentos em ativos imobiliários para investidores institucionais, pessoas físicas e pessoas jurídicas.

O Grupo Cibrasec tem desempenhado papel fundamental no desenvolvimento do mercado secundário de créditos imobiliários e na ampliação dos recursos disponíveis para a construção civil e para o financiamento imobiliário no Brasil.

Cibrasec Securitizadora

A Cibrasec Securitizadora é instituição não financeira regida pela Lei nº 9.514/97 - Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário e atua como intermediária entre originadores de créditos imobiliários e investidores de títulos. A empresa opera com aquisição de créditos imobiliários e sua securitização, através da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) lastreados nos créditos adquiridos dos originadores de crédito.

A Cibrasec Securitizadora atua na securitização de recebíveis de diversos tipos:

- ✓ Operações Pulverizadas: Os créditos imobiliários utilizados como lastro nessas operações são originados por instituições financeiras através de financiamento para aquisição ou construção de imóveis residenciais e comerciais ou adquiridos diretamente de incorporadores ou empreendedores do mercado imobiliário, através da venda a prazo das unidades produzidas.
- ✓ Operações Corporativas: Os créditos imobiliários utilizados como lastro nessas operações são originados, principalmente, em operações *built-to-suit* (que consistem em contratos de locação atípica, sob encomenda, onde os locatários solicitam ao locador a construção do imóvel que pretendem alugar e o locador compromete-se a construí-lo conforme especificações do locatário); em operações de desmobilização de ativos (operação de venda de imóveis próprios com simultânea locação pelo vendedor) ou em operação de desconto de fluxo de aluguéis comerciais.

Acionistas

Uma das maiores securitizadoras do país, com R\$ 4,8 bilhões de CRI emitidos e 24% de *market share*, a Cibrasec Securitizadora tem como seus acionistas os maiores bancos brasileiros (Bradesco, Itaú-Unibanco Holding, Santander ABN, Banco do Brasil e Caixa Econômica Federal), o IFC International Finance Corporation (braço financeiro do Banco Mundial) e a POUPEX (Associação de Poupança e Empréstimo) que juntos detêm 73,0% do capital social da empresa. O restante do

capital é pulverizado em bancos e entidades de poupança e empréstimo de menor porte, sendo que o Banco Citibank S.A., integrante do grupo econômico do Administrador, na data deste Prospecto, possui participação equivalente a 2,2726% do capital social da Cibrasec Securitizadora, equivalente a 1.500 ações. A estrutura de capital confere à companhia solidez e capacidade de investimento de longo prazo.

A Cibrasec Securitizadora possui classificação de risco A+(bra) pela FitchRatings, confirmando sua "alta qualidade de crédito" e "elevada capacidade de pagamento dos compromissos financeiros".

Contando com uma equipe com ampla experiência em securitização e em fundos imobiliários e de recebíveis, a Cibrasec Securitizadora oferece produtos diferenciados para investidores e soluções inovadoras para tomadores de recursos.

O Grupo Cibrasec se diferencia da concorrência pelo seu pioneirismo que lhe permitiu consolidar expertise impar na securitização de créditos imobiliários e credencia a sua gestora a oferecer produtos diferenciados e soluções inovadoras aos investidores de fundos de investimentos imobiliários.

Cibrasec Asset Management

A Cibrasec Asset Management é a gestora de recursos de terceiros do Grupo Cibrasec. A empresa é 100% controlada pela Cibrasec Securitizadora. Foi criada em Junho de 2010 com a missão servir os clientes de forma competente, inovadora e transparente e prestar uma gestão de alta qualidade de modo a construir um relacionamento de longo prazo com seus clientes.

A equipe de gestão da Cibrasec Asset Management possui grande expertise em investimentos imobiliários. Formada por executivos provenientes da área de originação, análise de crédito e estruturação de recebíveis oriundos da Cibrasec Securitizadora e por profissionais experientes contratados no mercado de capitais, tem como objetivo disponibilizar aos investidores a:

- ✓ Vasta experiência em análise de recebíveis imobiliários pulverizados e corporativos. Tal experiência pode ser comprovada pelo desempenho da Cibrasec Securitizadora que emitiu R\$ 4,8 bilhões em CRI.
- ✓ Processo de análise, due diligence e avaliação de riscos de recebíveis imobiliários de alta qualidade. A qualidade de nosso processo pode ser comprovada pela classificação de risco A+(bra) publicada FitchRatings em para a Cibrasec Securitizadora.
- ✓ Pioneirismo e inovação no mercado de securitização no Brasil. A Cibrasec Securitizadora se destaca pela capacidade de inovação em suas emissões em créditos securitizados. A Cibrasec Asset tem como missão transferir os benefícios da inovação e do pioneirismo do Grupo aos investidores dos fundos por ela geridos.
- ✓ Atuação Coordenada. A Cibrasec Securitizadora e a Cibrasec Asset Management trabalham de forma coordenada na busca de identificação de oportunidades de negócios e estruturação de ativos que possam gerar retornos superiores aos clientes da Asset.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Informações sobre as Partes

Administrador e Coordenador Líder

O Administrador/Coordenador Líder é a **Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.** Para informações sobre o Administrador, ver Seção “Perfil do Administrador e do Coordenador Líder” deste Prospecto (página 82).

Gestor

O Gestor da Carteira do Fundo é a **Cibrasec Administradora de Recursos Ltda.** Para informações sobre o Gestor, ver Seção “Perfil do Gestor” deste Prospecto (página 86).

Relacionamento entre as Partes

Relacionamento do Administrador/Coordenador Líder com o Gestor

Exceto pelo relacionamento existente em razão do Fundo, o Coordenador Líder atualmente não mantém relacionamento comercial com a Gestora. Ressalta-se, contudo, que o Coordenador Líder já atuou com instituição intermediária líder em emissão de CRI da Cibrasec Securitizadora, sociedade integrante do grupo econômico do Gestor, sendo que o Banco Citibank S.A., integrante do grupo econômico do Administrador, na data deste Prospecto, possui participação equivalente a 2,2726% do capital social da Cibrasec Securitizadora, equivalente a 1.500 ações.

Até a data deste Prospecto, não havia sido contratada pelo Administrador (na qualidade de Coordenador Líder) qualquer instituição financeira para participar da Oferta.

Além da comissão de distribuição devida ao Administrador (na qualidade de Coordenador Líder), não será devida pelo Fundo nenhuma outra remuneração em virtude da colocação das Cotas. Para maiores informações com relação às despesas de responsabilidade do Fundo no âmbito da Oferta, vide seção “Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas Seniores” na página 30 deste Prospecto.

O Administrador desempenha diferentes funções além das atividades inerentes à administração do Fundo, tais como a prestação dos serviços de custódia, controladoria, escrituração e distribuição das Cotas, o que pode eventualmente ocasionar situações de conflito de interesse, visto que a remuneração por tais serviços poderá ou não estar contida na Taxa de Administração. Ainda, destaca-se que o Fundo não terá direito a qualquer remuneração ou contrapartida em relação ao desempenho regular das atividades do Administrador referentes à custódia, controladoria, escrituração e distribuição das Cotas.

Ainda, o Gestor foi o responsável pela elaboração do estudo de viabilidade apresentado neste Prospecto, o que pode, eventualmente, indicar conflito de interesses. Para maiores informações a esse respeito, vide o fator de risco “Potencial conflito de interesse do Gestor” na página 41 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400



DECLARAÇÃO

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 1.223, de 18 de janeiro de 1990, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, na qualidade de instituição administradora do CIBRASEC CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.464.208/0001-03 ("Fundo"), vem, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que (i) os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) o prospecto de distribuição pública da primeira emissão de cotas seniores do Fundo ("Prospecto" e "Oferta", respectivamente) contém as informações verdadeiras e relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, bem como do objetivo, política de investimento e composição da carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e (ii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta.

São Paulo, 20 de abril de 2011.

CITIBANK

DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Por: Erick Werner de Carvalho
RG: 27.920.899-0
CPF: 272.649.528-81

Por:
Cargo:

ANEXO II - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400



DECLARAÇÃO

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40 ("Administrador"), devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 1.223, de 18 de janeiro de 1990, e integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, na qualidade de (i) instituição administradora do CIBRASEC CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.464.208/0001-03 ("Fundo") e (ii) de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição de cotas seniores da primeira emissão do Fundo ("Oferta"), vem, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, para assegurar (a) que as informações prestadas pelo Administrador por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e (b) as informações fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e que venham a integrar o prospecto da Oferta, serão suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) o prospecto da Oferta contém as informações verdadeiras e relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, bem como do objetivo, política de investimento e composição da carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

São Paulo, 20 de Abril de 2011.

CITIBANK

DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Por:

Erick Warner de Carvalho

Por:

Cargo:

R.G. 27.820.894-0
CPF. 277.848.835-01

Cargo:

ANEXO III - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
CIBRASEC CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Pelo presente instrumento particular, **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.868.597/0001-40, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 1.223, de 18 de janeiro de 1990 ("**Administrador**"), por seus representantes legais infra assinados, **RESOLVE**:

1. constituir, nos termos da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, ("**Instrução CVM n.º 472/08**"), um fundo de investimento imobiliário, com a denominação "**CIBRASEC CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**" ("**Fundo**"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá em proporcionar rentabilidade aos seus cotistas ("**Cotistas**") por meio da realização de investimentos na aquisição de: (i) preferencialmente e preponderantemente, Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos nos termos da Lei n.º 9.514, de 17 de agosto de 1997, conforme alterada, e da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, bem como (ii) Letras de Crédito Imobiliário emitidas nos termos da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, (iii) Letras Hipotecárias emitidas nos termos da Lei n.º 7.684, de 2 de dezembro de 1988 e (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliário, nos termos permitidos pelo regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), pela lei e pelas disposições da CVM aplicáveis;
2. assumir as funções de administração, custódia, controladoria e escrituração de cotas do Fundo, na forma do Regulamento aprovado neste ato, indicando como responsável pela administração do Fundo, o Sr. Erick Warner de Carvalho, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG n.º 27.820.894-0, expedida pela SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 277.646.538-61, diretor estatutário do Administrador;
3. aprovar o Regulamento do Fundo, no teor e na forma do documento constante do Anexo ao presente instrumento de constituição, o qual constitui parte integrante e inseparável do presente instrumento, denominado "**Regulamento do CIBRASEC CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**";




1

4. aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo (respectivamente, “1ª Emissão” e “Cotas”), composta por 50.000 (cinquenta mil) Cotas com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, na data de emissão, sendo (i) 45.000 (quarenta e cinco mil) Cotas Seniores, as quais serão objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Oferta Pública”), e (ii) 5.000 (cinco mil) Cotas Subordinadas, as quais serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ou de dispensa de registro de oferta pública, nos termos do Artigo 5º, inciso II, da Instrução CVM nº 400 (“Oferta Restrita”);
5. aprovar o suplemento ao Regulamento referente à 1ª Emissão, o qual segue anexo ao Regulamento, constituindo parte integrante e inseparável do Regulamento;
6. submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM n.º 472/08, necessários à obtenção: (i) do registro de constituição do Fundo, (ii) do registro da Oferta Pública das Cotas da 1ª Emissão e (iii) do registro de funcionamento do Fundo;
7. deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:
 - (a) Gestor: **CIBRASEC ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 11.209, de 30 de julho de 2010, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.439, 2ª Sobreloja, Bairro Bela Vista, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.682.114/0001-85 (“Gestor”);
 - (b) Distribuidor: o **Administrador**, acima qualificado; e
 - (c) Auditores Independentes: **KPMG AUDITORES INDEPENDENTES**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 33, 17º andar, S, Itaim Bibi, CEP 04530-904, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 57.755.217/0001-29.

5º Oficial do Registro de Títulos e Documentos e Civil
de Pessoas Jurídicas de São Paulo / SP
Microfilme N. **1.324.864**

Dessa forma, assina o presente instrumento em 3 (três) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

CARLOS ANTONIO PEREIRA
CPF 012.926.278-62

São Paulo, 29 de março de 2011.

2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil
de Pessoas Jurídicas de São Paulo / SP
Microfilme N. 1.324.864

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administrador

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

1. _____ 2. _____
Nome: Nome:
RG: RG:
CPF: CPF:

5
5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.566.528/0001-60
Rua XV de Novembro 244 - 8º andar - Centro - CEP. 01013-000 - São Paulo/SP
Emol. R\$ 5.703,84 Protocolado e prenotado sob o n. 1.324.864 em
Estado R\$ 1.621,10 31/03/2011 e registrado, hoje, em microfilme
Ipesp R\$ 1.200,81 sob o n. 1.324.864, em títulos e documentos.
R. Civil R\$ 300,21 São Paulo, 31 de março de 2011
T. Justiça R\$ 300,21
Total R\$ 9.126,17
Selos e taxas
Recolhidos p/verba
Artur Venâncio Max Ferreira - Oficial Designado
Jadriel Guimarães de Oliveira - Escrevente Autorizado

ANEXO IV - REGULAMENTO DO FUNDO



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
CIBRASEC CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF Nº 13.464.208/0001-03**

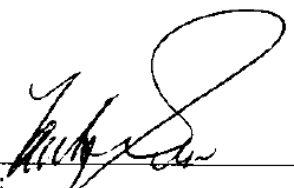
Pelo presente instrumento particular, **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar, parte, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, na qualidade de instituição administradora do **CIBRASEC CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.464.208/0001-03 ("Fundo"), resolve, por meio deste ato particular, alterar, em virtude das exigências formuladas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") constantes do OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº 1529/2011, de 20 de maio de 2011, o regulamento do Fundo, o qual passará a vigorar nos termos do anexo ao presente Instrumento, o que o faz nos termos do Artigo 16 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e do Artigo 45 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.


As alterações ora promovidas terão efeitos e entrarão em vigor na data do protocolo do presente Instrumento e respectivo anexo junto à CVM.

Este instrumento, com o regulamento do Fundo e seus anexos, deverá ser registrado no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

São Paulo, 30 de maio de 2011.

**CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E
VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
ADMINISTRADORA**

Por: 
Cargo: **CARLOS ANTONIO PEREIRA**
CPF 012.925.278-62

Por: 
Cargo: **Alessandra da Rocha**
CPF 262.557.718-50

5
 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
 Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.566.528/0001-60
 Rua XV de Novembro 244 - 8º andar - Centro - CEP: 01013-000 - São Paulo/SP
 Emol. R\$ 168,90 Protocolado e prenotado sob o n. **1.329.923** em
 Estado R\$ 48,11 **30/05/2011** e registrado, hoje, em microfilme
 Ipepe R\$ 35,58 sob o n. **1.329.923**, em títulos e documentos.
 R. Civil R\$ 9,01 Averbado à margem do registro n.
 T. Justiça R\$ 9,01 **1324864/31/03/2011**
 São Paulo, 30 de maio de 2011.
 Total R\$ 270,61
 Selos e taxas
 Recolhidos
 p/verba

Artur Venceloso Max Ferreira - Oficial Designado
 Jádriel Guimarães de Oliveira - Escrevente Autorizado



**REGULAMENTO DO
CIBRASEC CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CAPÍTULO I
DO FUNDO**

Artigo 1º - O CIBRASEC CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo") é uma comunhão de recursos captados por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários, na forma da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei nº 6.385/76"), constituído sob a forma de condomínio fechado, sem personalidade jurídica, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Instrução nº 472, da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472/08"), conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**CAPÍTULO II
DO PÚBLICO-ALVO**

Artigo 2º - O Fundo é destinado exclusivamente à aplicação de recursos por investidores qualificados, assim definidos nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM nº 409/04"), que no médio e/ou longo prazo busquem, observados os fatores de riscos inerentes ao investimento:

- I. proteger seu investimento de perda de poder aquisitivo devido à inflação;
- II. uma alternativa para obtenção de retornos compatíveis com a variação da taxa de inflação e, simultaneamente, ganhos adicionais compatíveis com o nível das taxas de juros reais dos ativos financeiros com lastro no setor imobiliário; e
- III. acrescentar à sua carteira de investimentos, com o objetivo de diversificá-la, um componente de renda fixa com lastro no setor imobiliário atrelado à variação da taxa de inflação.

Parágrafo Primeiro - A qualidade de investidor qualificado deve ser verificada (i) no ato da subscrição das cotas do Fundo ("Cotas"), pela instituição financeira integrante do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários Brasileiro responsável pela distribuição de tais Cotas, e (ii) na negociação das Cotas no mercado secundário, pela instituição intermediária da negociação.

Parágrafo Segundo - A perda da condição de investidor qualificado não implica a exclusão do Cotista (conforme definido abaixo) do Fundo.

Parágrafo Terceiro - Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 472/08, o Fundo, por ser destinado exclusivamente a investidores qualificados, pode:

- I. admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, observados os critérios estabelecidos neste Regulamento;
- II. dispensar a elaboração de prospecto;
- III. dispensar a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;
- IV. dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito; e
- V. prever a existência de cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do Fundo.

CAPÍTULO III DO PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 3º - O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Parágrafo Único - Sem prejuízo do disposto no *caput* deste Artigo, cada emissão de Cotas ("Emissão") terá o prazo para liquidação e devolução integral do investimento aos cotistas definido no respectivo suplemento a este Regulamento ("Suplemento").

CAPÍTULO IV DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 4º - A carteira de investimentos do Fundo ("Carteira") será composta por (1) preferencialmente e preponderantemente, Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos nos termos da Lei n.º 9.514, de 17 de agosto de 1997, conforme alterada e da Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("CRI") com lastro em créditos imobiliários relacionados a empreendimentos concluídos ou em construção das seguintes modalidades: unidades residenciais (casas ou apartamentos); unidades comerciais (lojas e salas comerciais) e Loteamentos (lotes urbanos), os chamados "Ativos-Alvo", além dos Ativos de Liquidez (conforme definidos abaixo).

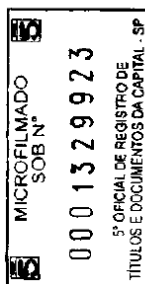




Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

Parágrafo Primeiro - Para fins de aquisição dos Ativos-Alvo pelo Fundo, o Gestor (conforme definido abaixo), observado o disposto no Parágrafo Oitavo deste Artigo, deverá verificar os seguintes critérios de elegibilidade ("Crêditos de Elegibilidade"), na data de aquisição:

I. Para os CRI:

- a) o prazo máximo de vencimento do CRI deverá ser de até 12 (doze) anos contados da data de aquisição do CRI pelo Fundo, ou prazo superior a 12 (doze) anos, nas hipóteses do CRI contar com uma opção de venda ou compromisso de recompra em prazo inferior a 12 (doze) anos;
- b) Adicionalmente os CRIs a serem cedidos ao Fundo deverão ser lastreados em créditos imobiliários representados por contratos de compra e venda ou promessa de compra e venda a prazo de imóveis ou lotes construídos ou em construção, financiados por construtoras, incorporadoras e/ou agentes financeiros, ou, no caso específico de imóveis comerciais, por contratos de locação de imóveis, que atendam a pelo menos 4 (quatro) dos critérios abaixo ("Crêditos Imobiliários"):
 - b.1) Tenham garantia real imobiliária representada por alienação fiduciária ou hipoteca do imóvel. Para imóveis com garantia em hipoteca que não possuam outras garantias (coobrigação ou colateral) o limite máximo de aplicação é de 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo;
 - b.2) Concentração máxima dos Créditos Imobiliários por saldo devedor não superior a 10% (dez por cento) da carteira;
 - b.3) Concentração máxima dos Créditos Imobiliários por pessoa física (CPF/MF) ou por pessoa jurídica (CNPJ/MF) não superior a 10% (dez por cento) da carteira;
 - b.4) No caso de empreendimentos concluídos, a relação entre o valor do Crédito Imobiliário sobre o valor de mercado do imóvel ("LTV") não deverá ser superior a 85% (oitenta e cinco por cento) para imóveis residenciais ou loteamentos e 75% (setenta e cinco por cento) para empreendimentos comerciais. No caso de empreendimentos em construção o LTV não poderá ser superior a 90% (noventa por cento) independentemente do tipo de imóvel;
 - b.5) As pessoas jurídicas devedoras dos Créditos Imobiliários ou coobrigadas possuam classificação de risco equivalente a grau de investimento



 
3

(Investment Grade) atribuída pelas agências Moody's, Fitch ou Standard and Poors;

b.6) Os Créditos Imobiliários tenham histórico de pagamento dos últimos 12 (doze) meses com no máximo 3 (três) parcelas pagas com 60 (sessenta) dias ou mais de atraso, ou com no máximo 2 (duas) parcelas pagas com mais de 90 (noventa) dias de atraso. No caso de histórico de pagamentos inferior a 12 meses, utiliza-se alternativamente o Credit Scoring da SERASA, sendo que serão aceitos apenas créditos com classificação igual ou superior a 500 pontos;

b.7) Os Créditos Imobiliários não possuam parcelas intermediárias superiores a 8 (oito) vezes o valor da parcela mensal;

c) Os Créditos Imobiliários que lastrearão os CRI deverão atender aos seguintes requisitos adicionais:

- (i) sejam de titularidade plena dos Originadores;
- (ii) não tenham sido cedidos ou dados em garantia a nenhuma outra operação financeira ainda em aberto;
- (iii) tenham sido originados por Originador cuja classe de risco tenha sido apurada junto à SERASA;
- (iv) cujos devedores finais tenham tido sua qualidade cadastral apurada junto ao SERASA;
- (v) cujos imóveis a que se referem encontrem-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza.

Parágrafo Segundo - Os recursos do Fundo que não estiverem investidos nos Ativos-Alvo poderão ser aplicados temporariamente nos seguintes ativos financeiros ("Ativos de Liquidez"):

- I. cotas de fundos de investimento referenciados DI, inclusive aqueles administrados e/ou geridos pelo Administrador (conforme definido abaixo), pelo Gestor, por seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum;





- II. títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional e operações compromissadas lastreadas nestes títulos;
- III. Letras Hipotecárias (LHs) ou Letras de Crédito Imobiliários (LCIs), observados os seguintes limites:
 - a. Até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser investido em LH ou LCIs de emissão de instituições financeiras cuja classificação de risco (Rating) tenha nota "AAA" em escala nacional ou equivalente, desde que concedida por uma agência de classificação de risco internacional;
 - b. Até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser investido em LH ou LCIs de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Votorantim S.A., Banco Safra S.A. e Banco ABC Brasil S.A.; e
 - c. Até 2% (dois por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser investido em LH ou LCIs de emissão de instituições financeiras cuja classificação de risco seja equivalente, no mínimo, "grau de investimento", desde que concedida por uma agência de classificação de risco internacional;
- IV. Certificados de Depósitos Bancários (CDBs); e
- V. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial das posições detidas à vista, cuja exposição seja, sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Parágrafo Terceiro - O Fundo poderá manter parcela de seus recursos permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez para atender suas necessidades de liquidez.

Parágrafo Quarto - O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis por igual período, contados da data do encerramento da oferta das Cotas, para enquadrar a sua carteira de acordo com os Critérios de Concentração previstos neste Regulamento.

Parágrafo Quinto - O Fundo terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis por igual período a critério do Gestor, a partir da data da primeira integralização de Cotas para realizar os investimentos nos Ativos-Alvo ("Período de Investimento"). Caso, ao término do Período de Investimentos, seja verificado que o investimento em Ativos-Alvo é inferior a 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido do Fundo, será realizada uma amortização das Cotas Seniores do Fundo até que o investimento em Ativos-Alvo alcance o referido limite.



 
5

Parágrafo Sexto - Sem prejuízo do disposto acima, se, decorridos 360 (trezentos e sessenta) dias a contar da data da primeira integralização de Cotas Seniores, o Fundo tiver mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido alocado em Ativos de Liquidez, as Cotas Seniores serão automaticamente amortizadas até que seja reestabelecida a proporção de 90% do patrimônio líquido alocada em Ativos-Alvo.

Parágrafo Sétimo - Não haverá amortização de Cotas Seniores antes de encerrado o Período de Investimento.

Parágrafo Oitavo - O Administrador, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, poderá solicitar ao Gestor evidências satisfatórias (a critério do Administrador) da devida verificação dos Critérios de Elegibilidade.

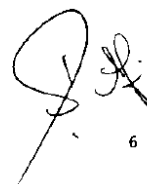
Artigo 5º - O Fundo deverá observar os seguintes limites de concentração por emissor, os quais deverão ser observados pelo Administrador:

- I. até 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo quando o emissor for instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("Bacen");
- II. até 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo quando o emissor for companhia aberta; e
- III. até 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo quando o emissor for fundo de investimento.
- IV. até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do fundo quando o emissor for pessoa física ou pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil; e
- V. não haverá limites quando o emissor for a União Federal.

Parágrafo Único - Para efeito de cálculo dos limites estabelecidos no *caput*:

- I. considerar-se-á emissor a pessoa física ou jurídica, o fundo de investimento e o patrimônio separado na forma da lei, obrigados ou coobrigados pela liquidação do ativo financeiro;
- II. considerar-se-ão como de um mesmo emissor os ativos financeiros de responsabilidade de emissores integrantes de um mesmo grupo econômico, assim




6

entendido o composto pelo emissor e por seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com ele submetidos a controle comum;

- III. considerar-se-á controlador o titular de direitos que assegurem a preponderância nas deliberações e o poder de eleger a maioria dos administradores, direta ou indiretamente;
- IV. considerar-se-ão coligadas duas pessoas jurídicas quando uma for titular de 10% (dez por cento) ou mais do capital social ou do patrimônio da outra, sem ser sua controladora;
- V. considerar-se-ão submetidas a controle comum duas pessoas jurídicas que tenham o mesmo controlador, direto ou indireto, salvo quando se tratar de companhias abertas com ações negociadas em bolsa de valores em segmento de listagem que exija no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) de ações em circulação no mercado.

Artigo 6º - O Fundo deverá observar ainda os seguintes critérios de concentração por modalidade de ativo ("Critérios de Concentração"):

- I. até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser investido em CRI; e
- II. até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser investido em Ativos de Liquidez e ou em cotas de outros FII, sendo que para estes ativos deverão ser respeitados os limites de concentração por ativo previstos na Instrução CVM 409. Não se inclui neste limite os recursos decorrentes de recebimentos oriundos de pagamentos ou pré-pagamentos previstos no fluxo de caixa dos ativos investidos até que sejam realizadas as amortizações das cotas do Fundo, conforme previsto neste Regulamento.

Artigo 7º - Poderão atuar como contraparte em operações realizadas com o Fundo, direta ou indiretamente, o Administrador, o Gestor, os seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, bem como fundos de investimento e/ou carteiras de títulos e valores mobiliários por eles administrados e/ou geridos.

Artigo 8º - É vedado ao Fundo aplicar seus recursos em:

- I. fundos de investimento que apliquem no próprio Fundo;
- II. títulos e valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, de seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles



submetidos a controle comum, exceto CRI cujas emissões tenham sido realizadas com a instituição de regime fiduciário; e

- III. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez referidos no Artigo 4º deste Regulamento.

CAPÍTULO V DO PROCESSO DE ANÁLISE E SELEÇÃO DOS ATIVOS

Artigo 9º - As decisões de investimento e desinvestimento dos recursos do Fundo nos Ativos-Alvo e nos Ativos de Liquidez serão tomadas exclusivamente pelo Gestor, independentemente de qualquer autorização específica dos Cotistas, desde que observado o quanto disposto neste Regulamento. O Gestor será responsável pelas atividades de análise e seleção dos ativos objeto de investimento pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento. Após a análise e seleção dos ativos, o Gestor indicará os ativos selecionados, os quais deverão ser adquiridos para o Fundo pelo Gestor.

Parágrafo Primeiro - Adicionalmente, o Gestor será responsável pela gestão da totalidade dos ativos mobiliários integrantes da Carteira do Fundo, podendo vendê-los e renegociá-los quando entender necessário, sempre respeitando os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração, independentemente de autorização específica dos Cotistas, desde que observado o quanto disposto neste Regulamento, observado que o Fundo não realizará investimentos em empreendimentos imobiliários, mas tão somente nos Ativos Alvo e nos Ativos de Liquidez.

Parágrafo Segundo - Qualquer alteração nos Critérios de Elegibilidade e/ou nos Critérios de Concentração, bem como na política de investimento do Fundo, dependerá de aprovação dos Cotistas do Fundo reunidos em assembleia geral, nos termos do Artigo 45, inciso II, deste Regulamento.

Parágrafo Terceiro - O Gestor deverá manter permanentemente, na sua estrutura organizacional, comitê de investimento, cujo objetivo seja a análise, seleção e recomendação dos ativos a serem adquiridos pelo Fundo, bem como avaliação dos riscos envolvidos em cada aquisição de Ativos-Alvo.

Parágrafo Quarto - O Gestor deverá disponibilizar ao Administrador cópia de sua política de gestão e cobrança de ativos.



[Handwritten signature]

Parágrafo Quinto - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor dependerão de aprovação prévia específica da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Sexto - A aquisição de ativos que atendam à Política de Investimentos prevista neste Regulamento e cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração, gestão, conforme aplicável, tenham sido realizadas pelo Administrador, pelo Gestor ou por outras empresas a estes ligadas, não constituirão hipótese de conflito de interesse e encontram-se previamente aprovadas pelos Cotistas, conforme previsto no Artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo que o Fundo poderá investir a totalidade do seu patrimônio em tais ativos, notadamente, CRI emitidos por sociedades controladoras, controladas, coligadas e/ou submetidas a controle comum do Gestor, cujas emissões tenham sido realizadas com a instituição de regime fiduciário, nos termos do Artigo 8º, inciso II acima.

CAPÍTULO VI DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

Artigo 10 - O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias referentes aos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo ("Política de Voto"), que disciplina e define o seu objeto e aplicação, princípios gerais, matérias relevantes obrigatórias para o exercício de direito de voto e suas exceções, processo decisório e situações de conflito de interesses, bem como a sua publicidade.

Parágrafo Primeiro - O Gestor exercerá, obrigatoriamente, o direito de voto do Fundo nas assembleias que tratem das matérias relevantes obrigatórias, sem prejuízo das Situações de Exceção, conforme definidas na Política de Voto, sendo-lhe facultado o exercício do direito de voto em relação a outras matérias sempre que, a seu critério, julgar que seja de interesse do Fundo e de seus investidores.

Parágrafo Segundo - As decisões do Gestor quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da Política de Voto, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

Parágrafo Terceiro - A Política de Voto de que trata este Artigo ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: www.cibrasecasset.com.br.



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' or 'C' shape with a loop at the end.

CAPÍTULO VII DOS FATORES DE RISCO

Artigo 11 - Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Regulamento e, se houver, no Prospecto do Fundo, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento.

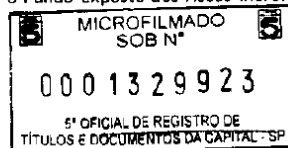
Parágrafos Primeiro - A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

- I. Risco do Fundo não alcançar a Subscrição Mínima: Conforme disposto no Regulamento, existe a possibilidade de o Fundo não vir a ser constituído, caso não seja subscrito o montante da Subscrição Mínima (conforme definido abaixo) ou caso a CVM não autorize a sua constituição ou funcionamento. Na ocorrência destas hipóteses, o Administrador deverá imediatamente: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; (ii) em se tratando da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) retro.
- II. Risco de baixa liquidez das Cotas do Fundo: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os fundos de investimento imobiliário sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas, os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário podem ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Ademais, os Cotistas poderão apenas negociar suas cotas com investidores que sejam considerados investidores qualificados, nos termos da legislação aplicável, o que poderá resultar em restrições adicionais à transferência das Cotas do Fundo pelos Cotistas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.



[Handwritten signature]

- III. Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo: Conforme disposto neste Regulamento e, se houver, no prospecto de distribuição das Cotas do Fundo ("Prospecto"), não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Ressalta-se que, de acordo com o Inciso III, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Lei n.º 11.033/04"), somente não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.
- IV. Risco relativo às novas emissões: Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo é importante que os Cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de Cotas que poderão ocorrer. A ausência do Cotista na subscrição de novas Cotas que venham a ser emitidas pelo Fundo ensejará a diluição de sua participação no Fundo.
- V. Risco de baixa liquidez dos investimentos do Fundo: A aplicação do Fundo nos Ativos-Alvo tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento imobiliário brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, consequentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.
- VI. Risco de concentração da Carteira do Fundo: Apesar do Fundo destinar seus recursos prioritariamente a investimentos imobiliários e/ou créditos imobiliários, por meio da aquisição de Ativos-Alvo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de Ativos-Alvo, o que poderá gerar uma concentração da Carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a esses ativos. Também é



11

possível, que durante a existência do Fundo, os Ativos-Alvo originados no mercado primário ou negociados no mercado secundário sejam lastreados, de forma mais concentrada, em determinado segmento, e com isto não seja permitido se fazer uma melhor diversificação da Carteira do Fundo.

- VII. Risco de crédito: As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a Carteira do Fundo, de forma direta ou indireta, estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderiam também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez. **ESTE FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS DO FUNDO.**

- VIII. Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e à companhia securitizadora dos CRI:

(i) Os CRI poderão vir a ser adquiridos pelo Fundo com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

(ii) A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu Parágrafo Único, prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". Ainda que a companhia securitizadora emissora dos CRI objeto de investimento pelo Fundo venha a instituir regime fiduciário sobre os créditos imobiliários, por meio de termo de securitização de créditos, e tenha por propósito específico a



[Handwritten signature]
12

emissão de CRI, caso prevaleça o entendimento previsto no item acima, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular de CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI detidos pelo Fundo após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas nas emissões.

(iii) Conforme estabelecido nos contratos imobiliários, os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários. Nesta hipótese, juros acrescidos às parcelas serão abatidos, proporcionalmente, levando-se em conta o período entre a data de vencimento e a data do pagamento antecipado. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI detidos pelo Fundo, bem como diminuir a rentabilidade futura esperada pelos Cotistas do Fundo.

(iv) Eventualmente os imóveis que fazem lastro aos CRI detidos pelo Fundo poderão ser objeto de desapropriação por órgãos públicos. Nesta hipótese, ocorrerá o vencimento antecipado do contrato imobiliário e, caso o devedor não tenha recursos suficientes para liquidar o saldo devedor do contrato imobiliário, os CRI somente poderão ser amortizados na proporcionalidade do pagamento realizado pelo devedor, até a efetivação de sua liquidação total.

(v) Caso os imóveis que fazem lastro aos CRI detidos pelo Fundo sejam objeto de algum tipo de catástrofe como incêndio, alagamento ou outro fator que constitua impedimento aos devedores de exercer suas atividades, apesar da existência dos seguros que efetuam a cobertura para esses riscos, temporariamente, até que os imóveis estejam em condições para os devedores exercerem suas atividades, as rendas dos aluguéis ou o pagamento dos créditos imobiliários podem ser prejudicados e consequentemente afetar o pagamento dos CRI.

(vi) Para os CRI detidos pelo Fundo que possuam a garantia da cessão fiduciária das locações garantindo o pagamento dos créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI, a vacância de um ou mais imóveis poderá afetar a garantia consistente da cessão fiduciária e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos créditos imobiliários. Os contratos imobiliários dos quais se originam os créditos imobiliários normalmente preveem que em caso de inadimplência dos devedores, será executada a alienação fiduciária nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada. Este processo poderá se alongar e a retomada efetiva do imóvel, que gerará recursos financeiros para pagamento dos



13

CRI detidos pelo Fundo pode demandar tempo ou mesmo perda financeira em função dos ônus verificados com a retomada do imóvel.


(vii) Os devedores dos créditos imobiliários que lastreiam os CRI detidos pelo Fundo, ao longo do período em que vigora o prazo dos CRI, podem ter seus nomes incluídos na SERASA, ou mesmo ter sua capacidade de pagamento diminuída em função de diversos fatores externos, que variam desde natureza socioeconômica (como por exemplo, desemprego, aumento de pessoas que dependam de sua renda, etc.), como também em decorrência de fatores de política externa (como inflação e câmbio, entre outros). Deste modo, no decorrer do tempo, aumenta-se a predisposição por parte do devedor em não efetuar o pagamento dos créditos que fazem lastro ao CRI e assim, aumentar o nível de inadimplência da Carteira.

(viii) Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento), bem como o Fundo poderá incorrer numa dificuldade de reinvestimento de seus recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

(ix) A capacidade da securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI detidos pelo Fundo depende do pagamento pelo devedor dos créditos imobiliários. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o devedor, correspondentes aos saldos do contrato imobiliário, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O patrimônio separado ou de afetação constituído em favor dos titulares dos CRI normalmente não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização de créditos, depende do recebimento das quantias devidas em função do contrato imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do devedor poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

(x) Para os CRI detidos pelo Fundo que possuam a condição da companhia securitizadora tornar-se única e exclusiva beneficiária dos seguros relacionados a cada emissão de CRI, caso esta obrigação não se cumpra e ocorra algum sinistro que prejudique a operação dos imóveis e a manutenção dos recursos financeiros



 14

necessários para o pagamento dos créditos imobiliários, e o devedor, na qualidade de beneficiário da apólice, não aplique os recursos do sinistro na reconstrução dos imóveis ou mesmo para mantê-los operando tal como originalmente, poderá haver queda total ou parcial das rendas locatícias, causando impacto negativo no pagamento das remunerações dos CRI.

- IX. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos ou conjuntura macroeconômica - política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém diretamente na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, dentre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros, ou influenciar a política fiscal vigente, poderá impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral. Além destes riscos, o Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à: demanda flutuante por ativos de base imobiliária; competitividade do setor imobiliário; regulamentação do setor imobiliário; e tributação relacionada ao setor imobiliário.
- X. Risco decorrente das operações no mercado de derivativos: A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus Cotistas. **ESTE FUNDO DE INVESTIMENTO UTILIZA ESTRATÉGIAS COM DERIVATIVOS COMO PARTE INTEGRANTE DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO. TAIS ESTRATÉGIAS, DA**



15

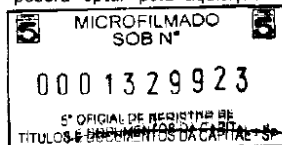
FORMA COMO SÃO ADOTADAS, PODEM RESULTAR EM PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

- XI. Risco de restrição na negociação: Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.
- XII. Inexistência de rendimento predeterminado: O Fundo não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos a seus Cotistas.
- XIII. Risco relativo à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração e da rentabilidade dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez a serem adquiridos pelo Fundo.
- XIV. Risco decorrente da precificação dos ativos: O valor dos ativos que integram a carteira do Fundo pode 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. Essas flutuações tenderão a ser maiores em virtude do Fundo poder aplicar seus recursos em títulos de longo prazo. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros (cupom), que sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados. A precificação dos Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez do Fundo será realizada conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e poderá resultar em redução dos valores das cotas.



16

- XV. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas do Fundo, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros.
- XVI. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária: O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas gozam de isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI, LCI e cotas de fundos de investimento imobiliário. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente aumentar a tributação sobre a rentabilidade dos CRI, LCI, e cotas de outros FII para o Fundo e, por conseguinte, para seus Cotistas. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os Ativos-Alvo, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos Ativos-Alvo poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo esperada pelos Cotistas. Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliário estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.
- XVII. Riscos jurídicos: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
- XVIII. Potencial conflito de interesse do Gestor: O Fundo poderá adquirir CRI emitidos em regime fiduciário pela CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.439 - 2ª Sobreloja, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.105.040/0001-23 ("Cibrasec Securitizadora"), a qual é integrante do mesmo grupo econômico do Gestor. Desta forma, o Gestor poderá optar pela aquisição de CRI emitidos pela Cibrasec



17

Securitizadora, em detrimento da aquisição de CRI emitidos pelas demais companhias securitizadoras, cuja rentabilidade possa ser mais vantajosa ao Fundo.

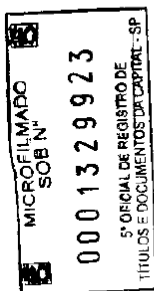
- XIX. Outros riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e/ou Gestor, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, alteração na política monetária ou fiscal aplicável ao Fundo, os quais poderão causar prejuízos para o Fundo e para os Cotistas.

Parágrafo Segundo - Mesmo que o Gestor mantenha sistema de gerenciamento de riscos, em condições adversas de mercado, referido sistema poderá ter sua eficiência reduzida, não havendo eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para seus Cotistas, não podendo o Administrador, o Gestor, ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, em hipótese alguma, serem responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou resgate de Cotas do Fundo, nos termos previstos neste Regulamento.


Parágrafo Terceiro - O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor e de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos.

CAPÍTULO VIII DA ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 12 - O Fundo é administrado pela CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.868.597/0001-40, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 1223, de 18 de Janeiro de 1990 ("Administrador").



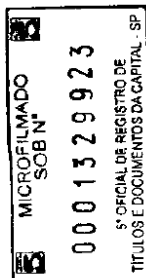
Parágrafo Primeiro - Compete ao Administrador praticar todos os atos necessários ao funcionamento do Fundo, podendo exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir em nome do Fundo, representar o Fundo em juízo e fora


18

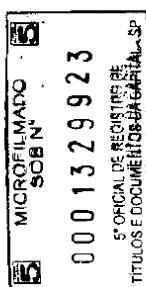
dele e solicitar a admissão à negociação em mercado organizado as Cotas do Fundo, desde que observadas as disposições e restrições legais e regulamentares aplicáveis, às disposições deste Regulamento, às deliberações da Assembleia Geral de Cotistas, observando, ainda, que as decisões de investimento e desinvestimento competem exclusivamente ao Gestor do Fundo.

Parágrafo Segundo - Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

- I. praticar, com o auxílio do Gestor, os atos inerentes à gestão dos ativos imobiliários do Fundo;
- II. providenciar, quando e se aplicável, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei no 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - a) não integram o ativo do Administrador;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - g) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
 - h) os livros de atas e de presença das assembleias gerais;
 - i) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
 - j) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente.



- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- VI. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;
- VII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- VIII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento;
- IX. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- X. observar as disposições constantes deste Regulamento e, se houver, do Prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- XI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.



Parágrafo Terceiro - O Administrador e o Gestor devem exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas. São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador e do Gestor, as seguintes hipóteses:

- I. usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- II. omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- III. adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- IV. tratar de forma não equitativa os Cotistas.

20

Artigo 13 - A gestão da carteira de ativos mobiliários do Fundo é exercida pela **CIBRASEC ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.439, 2ª Sobreloja, Bairro Bela Vista, inscrita no CNPJ sob o n. 11682114/0001-85, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 11.209, de 30 de julho de 2010 ("Gestor").

Parágrafo Primeiro - O Gestor, observadas as disposições legais e regulamentares, tem poderes para negociar, em nome do Fundo, os títulos, valores mobiliários e demais ativos financeiros integrantes de sua carteira.

Parágrafo Segundo - É de responsabilidade do Gestor:

- I. gerir a carteira de ativos mobiliários e investimentos do Fundo;
- II. originar oportunidades de investimento na área imobiliária para o Fundo;
- III. analisar, selecionar, avaliar e recomendar investimentos ou desinvestimentos na área imobiliária para o Fundo, bem como a securitização dos créditos imobiliários de titularidade do Fundo;
- IV. estruturar, providenciar a *due diligence*, quando aplicável, e executar de investimentos na área imobiliária para o Fundo;
- V. monitorar cada investimento realizado pelo Fundo na área imobiliária;
- VI. conduzir e executar a estratégia de saída para os investimentos do Fundo na área imobiliária;
- VII. elaborar relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo, incluindo informações para a preparação dos relatórios previstos na alínea "b" do Inciso III e alínea "b" do Inciso IV do *caput* do Artigo 53;
- VIII. supervisionar a conformidade dos investimentos do Fundo com a Política de Investimento descrita neste Regulamento;
- IX. monitorar o desempenho do Fundo, a valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;



21

- X. sugerir à Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- XI. fornecer todas as informações ao Administrador para a elaboração dos relatórios previstos na alínea "b" do Inciso III e alínea "b" do Inciso IV do Artigo 53 deste Regulamento;
- XII. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo; e
- XIII. celebrar, dentro de sua competência, 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.

Artigo 14 - Os serviços de (i) custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, (ii) tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo; e (iii) escrituração de Cotas do Fundo serão prestados pelo próprio Administrador.

Artigo 15 - Os serviços de distribuição de Cotas do Fundo serão prestados por instituição devidamente autorizada a ser contratada pelo Administrador (o "Distribuidor").

Artigo 16 - Os serviços de auditoria independente serão prestados por pessoa jurídica de direito privado devidamente registrada na CVM para exercer as atividades de auditoria independente ("Auditor Independente").

CAPÍTULO IX DAS VEDAÇÕES

Artigo 17 - É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício específico de suas funções e utilizando-se dos recursos do Fundo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimos em nome do Fundo;



- 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 Cotas do próprio Fundo;
- VII. vender a prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da Emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- IX. realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor, salvo se aprovado previamente por este Regulamento ou pela Assembleia Geral de Cotistas;
- X. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Regulamento;
- XI. realizar operações com valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- XIII. praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Primeiro - O Administrador e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Parágrafo Segundo - O Administrador e o Gestor devem exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

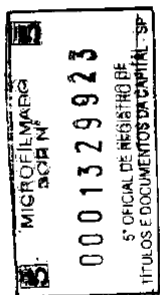
CAPÍTULO X DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 18 - O Administrador e o Gestor do Fundo devem ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro - Na hipótese de renúncia:



23



I. do Administrador ou do Gestor do Fundo, o Administrador fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o novo Administrador ou o novo Gestor, conforme o caso;

II. exclusivamente do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até (i) ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos, ou (ii) o decurso do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, o que ocorrer primeiro. Após a averbação da ata da Assembleia Geral de Cotistas mencionada em (i) acima ou decorridos os 180 (cento e oitenta) dias mencionados em (ii) acima, e não havendo efetivamente um sucessor para o Administrador, este procederá à liquidação antecipada do Fundo; e

III. exclusivamente do Gestor, este deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição pela Assembleia Geral de Cotistas mencionada no inciso I acima, observado que caso tal substituição não ocorra até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data em que este houver comunicado a Administradora sobre sua decisão de renunciar, a Administradora procederá à liquidação antecipada do Fundo.

Parágrafo Segundo - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o Inciso I do Parágrafo Primeiro acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da respectiva renúncia.

Parágrafo Terceiro - No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo Administrador ou eventual liquidação do Fundo.

Parágrafo Quarto - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, até ser procedida a averbação referida no inciso II do Parágrafo Primeiro acima.

Parágrafo Quinto - Aplica-se o disposto no Inciso II do Parágrafo Primeiro acima mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à

24

Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo Administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo Sexto - Caso a Assembleia Geral de Cotistas não eleja novo Administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo Sétimo - Na hipótese de renúncia do Administrador, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo Administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo Oitavo - Adicionalmente, o Gestor será substituído no caso de descredenciamento pela CVM em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteiras, ou no caso de destituição por Assembleia Geral de Cotistas, observando-se o disposto no Artigo 49 deste Regulamento, aplicando-se o disposto no Inciso I do Parágrafo Primeiro acima.

CAPÍTULO XI DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 19 - Pelos serviços de administração do Fundo, gestão de sua Carteira e escrituração de suas Cotas e estruturação, o Fundo estará sujeito a uma taxa de administração equivalente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) apurado no último dia útil de cada mês, observada a remuneração mensal mínima de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), valor este reajustado anualmente de acordo com a variação do IGP-M/FGV do período.

Parágrafo Primeiro - O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas, em conjunto com os tributos incidentes, não exceda o montante total da Taxa de Administração devido.

Parágrafo Segundo- A Taxa de Administração, nos termos da legislação aplicável, não compreende os serviços de (i) custódia de ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, (iii) auditoria independente, e (iv) consultorias especializadas contratadas com terceiros, os quais poderão ser cobrados do Fundo, a título de encargos do Fundo, entre outros previstos neste Regulamento.



25

Parágrafo Terceiro - Não será cobrada taxa de ingresso ou saída do Fundo e taxa performance em função do desempenho do Fundo.

CAPÍTULO XII DAS COTAS

Artigo 20 - As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e serão escriturais e nominativas.

Parágrafo Único - As Cotas de cada Emissão do Fundo somente poderão ser resgatadas ao final de seu prazo de resgate estabelecido no Suplemento da respectiva Emissão, não podendo o Cotista requerer o resgate antecipado de suas Cotas.

Artigo 21 - O valor patrimonial das Cotas, após o início das atividades do Fundo, será resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas do Fundo.

Artigo 22 - Para fins de atualização do valor das Cotas do Fundo não são considerados dias úteis: (i) sábados e domingos; (ii) feriados de âmbito nacional; (iii) feriados do calendário financeiro.

Parágrafo Único - As datas correspondentes a feriados em âmbito municipal e estadual na localidade da sede do Administrador serão considerados dias úteis, havendo atualização do valor das Cotas do Fundo em tais datas.



Artigo 23 - As Cotas do Fundo serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares (em conjunto "Cotistas" e individualmente "Cotista") perante o Administrador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 24 - As Cotas do Fundo de uma mesma Emissão e série conferirão iguais direitos e obrigações aos Cotistas.

Parágrafo Único - O Cotista do Fundo, nos termos da legislação aplicável:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos-Alvo e demais ativos financeiros integrantes do patrimônio do Fundo; e
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos que sejam utilizados como lastro dos Ativos-Alvo



  26

do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

CAPÍTULO XIII **DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E** **INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS**

Artigo 25 - O patrimônio do FUNDO será formado pelas Cotas, de uma ou mais classes, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento e no Suplemento referente a cada Emissão de Cotas.

Parágrafo Primeiro - O patrimônio inicial do FUNDO será formado pelas Cotas representativas da primeira Emissão ("1ª Emissão"), nos termos do Suplemento da 1ª Emissão anexo a este Regulamento.

Parágrafo Segundo - O Administrador, com vistas ao funcionamento do Fundo, emitirá, em sua 1ª emissão, 50.000 (cinquenta mil) Cotas, no valor global de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) e valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, na data de emissão, qual seja, 29 de março de 2011 ("Data de Emissão"), sendo (i) 45.000 (quarenta e cinco mil) Cotas Seniores, no valor total de R\$ 45.000.000,00 (quarenta cinco milhões de reais), as quais serão objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400 ("Oferta Pública"), e (ii) 5.000 (cinco mil) Cotas Subordinadas, no valor total de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), as quais serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476 ("Oferta Restrita") ou de dispensa de registro de oferta pública, nos termos do Artigo 5º, inciso II, da Instrução CVM nº 400.

Artigo 26 - A distribuição de Cotas da 1ª Emissão do Fundo deverá ser precedida da autorização de sua constituição e do registro da correspondente oferta pública de distribuição perante a CVM, na forma da regulamentação em vigor.

Parágrafo Primeiro - As Cotas Seniores e Subordinadas do Fundo serão registradas para distribuição no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("CETIP").

Parágrafo Segundo - Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição de Cotas Seniores das Emissões subsequentes do Fundo deverão ser precedidas do registro da correspondente oferta pública perante a CVM, na forma da regulamentação em vigor.




27

Parágrafo Terceiro - Nos termos do Artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400, a quantidade de Cotas a serem distribuídas poderá, a critério do Administrador, mediante solicitação do Coordenador Líder e prévia aprovação do Gestor e sem a necessidade de novo pedido ou de modificação dos termos da oferta, ser aumentada até um montante que não exceda em 15% (quinze por cento) a quantidade inicialmente ofertada ("Lote Suplementar").

Parágrafo Quarto - Ainda, no âmbito de cada oferta de Cotas do Fundo, a quantidade de Cotas do Fundo a serem distribuídas poderá, a critério do Administrador e sem a necessidade de novo pedido ou de modificação da respectiva oferta, ser aumentada, até um montante que não exceda em 20% (vinte por cento) a quantidade inicialmente requerida, excluído o eventual Lote Suplementar ("Quantidade Adicional"), conforme o Artigo 24 da Instrução CVM nº 400.

Artigo 27 - Cada distribuição das Cotas do Fundo deverá ser encerrada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do anúncio de início de distribuição, respeitadas eventuais prorrogações concedidas pela CVM, a seu exclusivo critério.

Parágrafo Primeiro - O Fundo entrará em funcionamento mesmo se houver colocação parcial das Cotas da 1ª Emissão, desde que haja a subscrição de, no mínimo, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Subscrição Mínima") de Cotas Seniores e desde que observada a relação mínima de 10% (dez por cento) das Cotas Subordinadas em relação ao patrimônio líquido do Fundo ("Relação Mínima"). A verificação da Relação Mínima acima mencionada será realizada pelo Administrador trimestralmente após a concessão da autorização de funcionamento do Fundo por parte da CVM.

Parágrafo Segundo - Caso a Subscrição Mínima prevista no Parágrafo Primeiro acima não seja alcançada, até a data de encerramento da oferta da 1ª Emissão o Administrador deverá imediatamente:

- I. fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e
- II. proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no Inciso I acima.

Parágrafo Terceiro - Adicionalmente ao disposto no Parágrafo Primeiro acima, o Suplemento de cada Emissão definirá o valor mínimo a ser subscrito no âmbito da respectiva Emissão, sob pena de cancelamento da distribuição. As Cotas representativas de cada Emissão que não forem distribuídas até a data de encerramento da distribuição das Cotas da respectiva Emissão serão canceladas pelo Administrador, sem que haja a necessidade de realização de Assembléia Geral de Cotistas. Caso as Cotas canceladas




28

tenham sido previamente integralizadas, o Administrador fica obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas da respectiva Emissão, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas da referida Emissão, os recursos financeiros captados pelo Fundo nessa Emissão, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Ativos de Liquidez no período.

Parágrafo Quarto - A aplicação inicial mínima no Fundo, por investidor, será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) em caso de Oferta Pública ou (ii) R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) em caso de Oferta Restrita.

Parágrafo Quinto - Não há limitação de subscrição, ou aquisição no mercado primário ou secundário, de Cotas do Fundo por qualquer investidor.

Artigo 28 - No ato de cada subscrição de Cotas do Fundo, o Cotista deverá assinar o respectivo boletim de subscrição, que será autenticado pelo Coordenador Líder ou instituição Intermediária contratada, conforme o caso.

Parágrafo Primeiro - Adicionalmente, no ato da primeira subscrição de Cotas do Fundo, o Cotista deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco do Fundo, por meio do qual atestará (i) que recebeu exemplar deste Regulamento e, se houver, do Prospecto do Fundo, (ii) que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição de sua Carteira, inclusive quanto à possibilidade de utilização de instrumentos derivativos, para fins de proteção patrimonial, da Taxa de Administração devida, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como (iii) da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido.

Parágrafo Segundo - As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento, do Suplemento da respectiva Emissão e dos boletins de subscrição correspondentes.

Artigo 29 - As Cotas de cada Emissão deverão ser integralizadas pelo seu valor atualizado, em moeda corrente nacional, conforme especificado no Boletim de Subscrição, no prazo estabelecido no Suplemento da respectiva Emissão.

Parágrafo Primeiro - Não será admitida a integralização de Cotas do Fundo em imóveis, direitos relativos a imóveis, bem como títulos e valores mobiliários, exceto em relação às Cotas Subordinadas, as quais poderão ser integralizadas mediante a conferência de títulos e valores mobiliários ao Fundo. Nesta hipótese, fica dispensada a elaboração de laudo de avaliação de tais títulos e valores mobiliários, desde que haja manifestação favorável ao valor por parte dos Cotistas reunidos em Assembleia.



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a series of loops and a final flourish.

29

Parágrafo Segundo - Nas integralizações das Cotas do Fundo deverá ser utilizado o valor de abertura da Cota do dia útil da efetiva disponibilidade dos recursos na conta do Fundo ("Preço de Integralização").

Parágrafo Terceiro - Na data da integralização das Cotas do Fundo, o Preço de Integralização será igual ao preço de emissão.

Artigo 30 - O Fundo poderá realizar novas Emissões de Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro - O valor das Cotas das novas Emissões (as "Novas Cotas") deverá ser fixado, tendo-se em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas.

Parágrafo Segundo - Aos Cotistas fica assegurado o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da data de concessão do registro de distribuição de novas Cotas pela CVM. Em caso de ocorrer uma nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os demais Cotistas ou a terceiros, na forma da regulamentação em vigor.

Parágrafo Terceiro - Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas enquanto não encerrada a distribuição anterior.

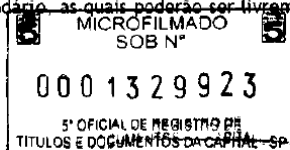
CAPÍTULO XIV DA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

Artigo 31 - As Cotas do Fundo serão registradas para negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do SF - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP, cabendo ao intermediário assegurar a condição de investidor qualificado do adquirente das Cotas Seniores e Subordinadas do Fundo.

Parágrafo Primeiro - As Cotas do Fundo não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

Parágrafo Segundo - Os Cotistas somente poderão negociar suas Cotas no mercado secundário após a integralização das Cotas e o início do funcionamento do Fundo.

Parágrafo Terceiro - Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros




30

adquirentes, conforme disposto neste Artigo. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, adere aos termos deste Regulamento, sem prejuízo da entrega ao Administrador dos documentos por este exigidos, necessários ao cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novo Cotista do Fundo, observado o disposto no Artigo 2º deste Regulamento.

Parágrafo Quarto - A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do Prospecto, em especial: (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

Parágrafo Quinto - Em caso de Cotas distribuídas por Oferta Restrita, aplicar-se-ão, ainda, as restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO XV **DO RESGATE, AMORTIZAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO, DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E RESERVA DE CAIXA**

Artigo 32 - As Cotas do Fundo não serão passíveis de resgate, sendo que serão integralmente liquidadas no prazo estabelecido no Suplemento da respectiva Emissão.

Parágrafo Primeiro - As Cotas de cada Emissão sofrerão, proporcionalmente, amortizações variáveis, em período não inferior a 3 (três) meses, conforme o retorno do fluxo de amortização dos investimentos realizados pelo Fundo.

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

Parágrafo Terceiro - Os recursos desinvestidos ficarão aplicados nos Ativos de Liquidez, até que as amortizações das Cotas sejam realizadas.

Parágrafo Quarto - Para fins do disposto no *caput* deste Artigo, entende-se por disponibilidade de caixa, os recursos disponíveis em caixa e os recursos disponíveis investidos em Ativos de Liquidez, com exceção das operações de derivativos realizadas para proteção patrimonial do Fundo, menos a Reserva de Caixa (conforme definido abaixo), as provisões e os resultados auferidos pelo Fundo e ainda porventura não distribuídos aos Cotistas



31

Parágrafo Quinto - As amortizações das Cotas de cada Emissão do Fundo serão pagas aos Cotistas, nos termos estabelecidos no respectivo Suplemento.

Artigo 33 - Além da amortização das Cotas prevista no Artigo acima, o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral e balanço anual encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente.

Parágrafo Primeiro - Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo Segundo - Os resultados auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, até o 3º (terceiro) dia útil subsequente ao encerramento de cada trimestre civil, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que, eventual saldo não distribuído como antecipação será pago até o 3º (terceiro) dia útil subsequente ao encerramento dos balanços semestrais.

Parágrafo Terceiro - Farão jus aos resultados distribuídos somente os Cotistas inscritos no registro de Cotistas no dia útil imediatamente anterior ao do pagamento.

Artigo 34 - O Fundo constituirá uma reserva de caixa para suportar os encargos previstos no Artigo 44 deste Regulamento ("Reserva de Caixa"), cujos recursos serão investidos em Ativos de Liquidez, conforme disposto no Parágrafo Quinto do Artigo 4º deste Regulamento.

Parágrafo Único - O valor da Reserva de Caixa será estabelecido discricionariamente pelo Gestor, observado um mínimo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), podendo sua recomposição, em decorrência da utilização da reserva, ser procedida mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo, bem como de ganhos e outros recursos do Fundo.

Artigo 35 - Para fins de amortização das Cotas do Fundo e distribuição de resultados, não são considerados dias úteis: (i) sábados e domingos; (ii) feriados de âmbito nacional; (iii) feriados do calendário financeiro.

Parágrafo Único - As datas correspondentes a feriados em âmbito municipal e estadual na localidade da sede do Administrador serão considerados dias úteis, sendo possível a amortização das Cotas do Fundo em tais datas.

Artigo 36 - Terão direito às amortizações de Cotas do Fundo e à distribuição de resultados, os titulares de Cotas do Fundo inscritos nos registros de Cotistas do Fundo levantados pelo Administrador no fechamento do último dia útil de cada trimestre civil.



32

Artigo 37 - O Administrador manterá os registros contábeis, permanentemente atualizados, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas pagas e/ou distribuídas aos Cotistas em virtude de amortização de Cotas e distribuição de resultados, nos termos deste Regulamento.

CAPÍTULO XVI DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 38 - O Fundo será liquidado (i) na ocorrência do disposto no Parágrafo Segundo do Artigo 27 deste Regulamento, ou (ii) mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas convocada para esta finalidade.

Parágrafo Primeiro - Na liquidação do Fundo, todos os ativos financeiros integrantes de sua carteira deverão ser realizados.

Parágrafo Segundo - O produto da liquidação do Fundo deverá ser distribuído aos Cotistas, na proporção de suas Cotas, na data do término no prazo de 90 (noventa) dias da deliberação referente à liquidação antecipada do Fundo, em moeda corrente nacional, pelos meios admitidos pela legislação aplicável, após o pagamento de todas as despesas do Fundo.

Parágrafo Terceiro - Nos termos do Parágrafo Segundo deste Artigo, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, os títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador e o Gestor estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo Quarto - No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de



 33

investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Quinto - Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafo acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação que não seja um Cotista inadimplente.

Parágrafo Sexto - A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo acima é aplicável também nas amortizações de cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo Sétimo - As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de assembleia geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Parágrafo Oitavo - O custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias corridos, contados da notificação referida no Parágrafo Quarto acima, durante do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Artigo 39 - Quando da liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

CAPÍTULO XVII DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DO EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO

Artigo 40 - O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador e do Gestor.




34

Artigo 41 - O Fundo terá exercício social com duração de 12 (doze) meses, com encerramento em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Artigo 42 - As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

CAPÍTULO XVIII PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Artigo 43 - O patrimônio líquido do Fundo corresponde à soma algébrica do disponível com o valor de mercado de todos os ativos integrantes da carteira do Fundo, mais os valores a receber, menos as exigibilidades ("Patrimônio Líquido").

Parágrafo Único - A avaliação dos títulos, valores mobiliários, ativos financeiros e modalidades operacionais integrantes da carteira do Fundo será efetivada de acordo com o disposto na legislação aplicável.

CAPÍTULO XIX DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 44 - Constituirão encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe poderão ser debitadas pelo Administrador:

- I. Taxa de Administração, prevista no Capítulo XI deste Regulamento;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na legislação aplicável;
- IV. gastos de distribuição primária de Cotas do Fundo, bem como com seu respectivo 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;



35

- 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 à contratação de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de investimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. taxas de ingresso e/ou saída dos fundos em que o Fundo seja cotista, conforme o caso; e
- XIII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da legislação aplicável.

Parágrafo Primeiro - Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento ou na legislação aplicável como encargos do Fundo deverão correr por conta do Administrador.



Parágrafo Segundo - O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pelo Administrador ou pelo Gestor, conforme o caso, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração fixado neste Regulamento.

CAPÍTULO XX DA ASSEMBLÉIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 45 - Compete privativamente à assembleia geral de Cotistas ("Assembleia Geral de Cotistas"):

- I. tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;



 
36

- II. deliberar pela alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto no Artigo 46 deste Regulamento;
- III. deliberar pela destituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- IV. deliberar pela destituição do Gestor e escolha de seu substituto;
- V. deliberar sobre realização de novas Emissões de Cotas;
- VI. deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- VIII. deliberar pela alteração do mercado em que as Cotas serão admitidas à negociação;
- IX. deliberar pela eleição e/ou destituição de representante dos Cotistas;
- X. deliberar sobre aumento das despesas e encargos do Fundo de que trata o Artigo 44 deste Regulamento;
- XI. deliberar sobre o estabelecimento e/ou alteração de regras referentes à instalação, composição, organização e funcionamento de comitês de investimentos para o Fundo; e
- XII. análise de situações que possam caracterizar conflito de interesses entre o Fundo e Administrador e/ou o Gestor.

Artigo 46 - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização de dados cadastrais do Administrador e do Gestor, devendo ser providenciada a comunicação aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Único - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas ou do ato unilateral do Administrador, conforme o caso, e do regulamento consolidado do Fundo.

Artigo 47 - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência escrita encaminhada a cada Cotista, podendo, para esse fim,



[Handwritten signature]
37

ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo Cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), do qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral de Cotistas e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo Primeiro - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser realizada, nos termos do *caput* deste Artigo, com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência.

Parágrafo Segundo - Da convocação da Assembleia Geral de Cotistas devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada.

Parágrafo Terceiro - A presença da totalidade dos Cotistas do Fundo supre a falta de convocação.

Parágrafo Quarto - A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pelo Administrador, pelo Gestor ou por Cotistas que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, se houver.

Parágrafo Quinto - O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia, e mantê-los lá até a sua realização.



Artigo 48 - A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista e a cada Cotista será atribuído o direito a 01 (um) voto.

Parágrafo Único - Em caso de deliberação sobre o inciso II do artigo 45 acima que envolva a alteração do *Benchmark* objetivado pelo Fundo para as Cotas Seniores, a Assembleia Geral dependerá de um quórum de instalação de, no mínimo, titulares representando percentual superior a 50% (cinquenta por cento) das Cotas Seniores e percentual superior a 50% (cinquenta por cento) das Cotas Subordinadas emitidas pelo Fundo.

Artigo 49 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, com exceção das deliberações relativas às matérias previstas nos Incisos VI do Artigo 45 e Parágrafo Quarto do Artigo 9º acima, que dependerão da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a metade das Cotas emitidas; e

Artigo 50 - Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.



 
38

Artigo 51 - Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- I. o Administrador ou o Gestor;
- II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III. empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e
- IV. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo Único - Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

Artigo 52 - A Assembleia Geral de Cotistas pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e controle gerencial dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo Único - Somente podem exercer as funções de representante de Cotistas pessoas físicas ou jurídicas que atendam os seguintes requisitos:

- I. ser Cotista, ou profissional especialmente contratado, indicado pela Assembleia Geral de Cotistas, para zelar pelos interesses do Cotista;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador ou no Gestor, em sociedades por ele diretamente controlada e em coligada ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e
- III. não exercer cargo ou função em sociedades relacionadas direta ou indiretamente com os Ativos-Alvo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

CAPÍTULO XXI DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 53 - O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

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



[Handwritten signature]

39

- a) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período;
 - b) valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- II. até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses contra a Administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- III. até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
- a) o balancete semestral;
 - b) o relatório do Administrador, observado o disposto no Parágrafo Segundo abaixo;
- IV. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
- a) as demonstrações financeiras
 - b) o relatório do Administrador, observado o disposto no Parágrafo Segundo abaixo; e
 - c) o parecer do auditor independente;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.

Parágrafo Primeiro - O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores, o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo Segundo - Os relatórios previstos na alínea "b" do Inciso III e alínea "b" do Inciso IV do *caput* deste Artigo devem conter, no mínimo:

- I. descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período, conforme relatório disponibilizado pelo Gestor;



- II. programa de investimentos para o semestre seguinte, a ser disponibilizado pelo Gestor;
- III. informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, a serem disponibilizadas pelo Gestor, sobre:
 - a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo, conforme relatório disponibilizado pelo Gestor;
 - b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
 - c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;
- IV. relação das obrigações contraídas no período;
- V. rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- VI. o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e
- VII. a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

Artigo 54 - O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas em sua página na rede mundial de computadores (website: www.citi.com.br/corporate) os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I. edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas;
- III. Prospecto, nos casos de ofertas públicas registradas na CVM, material publicitário e anúncios de início e encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400/03;



41

IV. fatos relevantes.

Parágrafo Primeiro - A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Parágrafo Segundo - Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas.

Artigo 55 - A publicação de informações referidas no Artigo 53 e 54 acima deve ser realizada na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único - O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas no Artigo 53 e 54 acima à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo 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 (website: www.cvm.gov.br).

Artigo 56 - O Administrador deverá enviar a cada Cotista:

- I. no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;
- II. semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito das Cotas, acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e
- III. anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

Artigo 57 - Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM n.º 472/08, o Administrador compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na



hipótese do investimento do Fundo ser passível da isenção prevista nos termos do Artigo 3º, Parágrafo único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Parágrafo Único - Ainda, na hipótese mencionada no *caput*, o Administrador Informará o Cotista pessoa física cujas Cotas passem a representar participação superior a 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, a fim de que este possa tomar as providências que entender cabíveis.

CAPÍTULO XXII DO FORO

Artigo 58 - Fica eleito o foro da Comarca do São Paulo, SP, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer questões relativas ao Fundo, bem como com relação ao seu Regulamento.

São Paulo, 29 de março de 2011.

CARLOS ANTONIO PEREIRA
CPF 012.925.278-62

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



ANEXO I ao Regulamento do
CIBRASEC CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Modelo de Suplemento ao Regulamento referente às Emissões de Cotas do FUNDO

“Suplemento da [•]ª Emissão de Cotas do FUNDO

Suplemento ao Regulamento do CIBRASEC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (“Suplemento”), referente à [•]ª Emissão de Cotas, realizada nos termos do Regulamento, a qual contará com as seguintes características:

- a) Data de deliberação da Emissão: [•].
- b) Quantidade de Cotas: [•] ([•]) Cotas.
- c) Quantidade de Séries: [•] ([•]) série(s).
- d) Valor Nominal Unitário das Cotas na data de emissão: R\$ [•] ([•]).
- e) Valor total da Emissão, na data de emissão: R\$ [•] ([•]).
- f) Valor mínimo a ser subscrito no âmbito da Emissão (sob pena de cancelamento da distribuição): R\$ [•] ([•]).
- g) Prazo de integralização: [•]
- h) Amortização das Cotas: [•].
- i) Prazo para liquidação e devolução integral do valor investido aos Cotistas: [•].

Os termos iniciados em letra maiúscula neste Suplemento terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento, exceto se de outra forma restar disposto neste Suplemento.”



ANEXO II ao Regulamento do
CIBRASEC CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Suplemento da 1ª Emissão de Cotas Seniores e Subordinadas do FUNDO

Suplemento ao Regulamento do CIBRASEC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ("Suplemento"), referente à 1ª Emissão de Cotas, realizada nos termos do Regulamento, a qual contará com as seguintes características:

- a) Data de deliberação da Emissão: 29 de março de 2011.
- b) Modalidade da Oferta: (i) as Cotas Seniores da 1ª Emissão do Fundo serão colocadas mediante a realização de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400; e (ii) as Cotas Subordinadas do Fundo serão colocadas mediante a realização de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476.
- c) Quantidade de Cotas: 50.000 (cinquenta mil) Cotas, sendo 45.000 (quarenta e cinco mil) Cotas Seniores e 5.000 (cinco mil) Cotas Subordinadas.
- d) Quantidade e Classe de Cotas: Serão emitidas 45.000 (quarenta e cinco mil) Cotas Seniores e 5.000 (cinco mil) Cotas Subordinadas. Durante todo o período em que o Fundo permanecer em funcionamento a relação entre as Cotas Subordinadas e o patrimônio líquido do Fundo deverá ser de no mínimo 10% (dez por cento) e caso se faça necessário, novas Cotas Subordinadas poderão ser emitidas para que a relação de subordinação permaneça acima do nível mínimo acima mencionado.
- e) Valor Nominal Unitário das Cotas Seniores e Subordinadas na data de emissão: R\$ 1.000,00 (mil reais).
- f) Valor total da Emissão, na data de emissão: R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Serão emitidos R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) em Cotas Seniores e R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) em Cotas Subordinadas. As Cotas Subordinadas serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, no. 1439, 2ª. Sobreloja, inscrita no CNPJ/MF sob o no. 02.105.040/0001-23, podendo sua integralização ocorrer mediante a conferência de Ativos-Alvo à Carteira do Fundo, desde que atendam aos Critérios de Elegibilidade, e às Condições de Concentração, nos termos do Regulamento do Fundo.



- g) Valor mínimo a ser subscrito no âmbito da Emissão (sob pena de cancelamento da distribuição): R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) em Cotas Seniores, desde que observada a relação mínima de 10% (dez por cento) das Cotas Subordinadas em relação ao patrimônio líquido do Fundo.
- h) Prazo de integralização: No prazo de até 30 (trinta) dias a contar do encerramento da 1ª Emissão o Administrador, conforme orientação do Gestor, realizará a chamada de capital para integralização das Cotas subscritas, as quais deverão ser integralizadas no 10º (décimo) dia corrido a contar da data da mencionada chamada de capital.
- i) Amortização das Cotas: Após o encerramento do Período de Investimento as Cotas Seniores da 1ª Emissão serão amortizadas trimestralmente, no 10º (décimo) dia útil subsequente ao encerramento de cada trimestre civil, com base em demonstrativos trimestrais levantados para tal fim. Não haverá amortização de Cotas Seniores antes de encerrado o Período de Investimento. As Cotas Subordinadas poderão ser amortizadas na mesma periodicidade, desde que observada a Relação Mínima de 10% (dez por cento) das Cotas Subordinadas em relação ao patrimônio líquido do Fundo. A verificação da Relação Mínima acima mencionada será realizada pelo Administrador trimestralmente após a concessão da autorização de funcionamento do Fundo por parte da CVM. Ainda, poderá haver a amortização de Cotas Seniores nas hipóteses previstas no Artigo 4º, Parágrafos Quinto e Sexto, do Regulamento do Fundo.
- j) Prazo para liquidação e devolução integral do valor investido aos Cotistas: As Cotas da 1ª Emissão serão totalmente liquidadas em até 12 (doze) anos a contar da data de emissão.
- k) Benchmark das Cotas Seniores: As Cotas Seniores tem como objetivo de performance líquida atingir a variação do IGP-M/FGV acrescido de 7% (sete por cento) ao ano. A diferença desta rentabilidade, após deduzidos os custos do Fundo, será paga aos Cotistas Subordinados.

Os termos iniciados em letra maiúscula neste Suplemento terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento, exceto se de outra forma restar disposto neste Suplemento.



ANEXO V - ESTUDO DE VIABILIDADE

ESTUDO DE VIABILIDADE

CIBRASEC CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Apresentamos abaixo o estudo de viabilidade referente ao CIBRASEC CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo"), no âmbito da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da sua 1ª Emissão ("Oferta"), tendo em vista as características e o perfil do Fundo.

De acordo com informações fornecidas pela CIBRASEC ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.439, 2ª Sobreloja, Bairro Bela Vista, inscrita no CNPJ sob o n. 11682114/0001-85, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 11.209, de 30 de julho de 2010 ("Gestor") a tabela abaixo mostra as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") registrados no período de janeiro de 2010 a janeiro de 2011 (inclusive), cujas características estão em consonância com os Critérios de Elegibilidade do Fundo:

CETIP

TODAS AS EMISSÕES DA INDÚSTRIA				
CRIs Emitidos	Valor Total (R\$)	Valor Médio por CRI (R\$)	Prazo Médio (meses)	Taxa de Juros Média (% a.a.)
132	8.858.820.619,88	67.112.277,42	123,8	9,53 (*)

(*) Excluindo as emissões referenciadas em DI.

EMISSÕES EM IGP-M - TODOS OS EMISSORES				
CRIs Emitidos	Valor Total (R\$)	Valor Médio por CRI (R\$)	Prazo Médio (meses)	Taxa de Juros Média (% a.a.)
62	1.505.615.189,95	24.284.115,97	125,8	9,56

Obs.: prazos e taxas médias são ponderados pelos Valores de Emissão.

Fonte: Sistema CETIP 21- CETIP em 08.02.2011

BM&FBOVESPA

TODAS AS EMISSÕES DA INDÚSTRIA				
CRIs Emitidos	Valor Total (R\$)	Valor Médio por CRI (R\$)	Prazo Médio (meses)	Taxa de Juros Média (% a.a.)
7	1.027.953.670,24	146.850.524,32	99,3	7,72 (*)

(*) Excluindo as emissões referenciadas em DI.

71

TODAS AS EMISSÕES EM IGP-M				
CRI's Emitidos	Valor Total (R\$)	Valor Médio por CRI (R\$)	Prazo Médio (meses)	Taxa de Juros Média (% a.a.)
3	118.311.540,24	39.437.180,08	61,4	7,72

Obs.: prazos e taxas médias são ponderados pelos Valores de Emissão.

Fonte : Site BMF&BOVESPA em 08.02.2011

De acordo com a tabela acima, o mercado de Certificado de Recebíveis Imobiliários movimentou R\$ 1.505.615.189,95 (um bilhão, quinhentos e cinco milhões, seiscentos e quinze mil, cento e oitenta e nove reais e noventa cinco centavos) em emissões indexadas ao IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV) registradas na CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("CETIP") e R\$ 118.311.540,24 (cento e dezoito milhões, trezentos e onze mil, quinhentos e quarenta reais e vinte e quatro centavos) em emissões indexadas ao IGP-M registradas na BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"). É possível verificar que o cupom médio, ponderado por volume e acrescido de atualização monetária, destas emissões foi equivalente à taxa da inflação acrescida de 9,56% (nove inteiros e cinquenta e seis centésimos por cento) ao ano para as emissões registradas na CETIP e 7,72% (sete inteiros e setenta e dois centésimos por cento) para as emissões registradas na BM&FBOVESPA. As 65 (sessenta e cinco) emissões de CRI atendem aos Critérios de Elegibilidade do Fundo, o que representa um volume médio mensal de cerca de R\$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais) em títulos.

Desta maneira, estima-se que o investidor poderá vir a ter um retorno final aproximado, líquido de impostos, equivalente à remuneração do IGP-M acrescida de 7% (sete por cento) ao ano, conforme estabelecido para as Cotas Seniores no Regulamento desde que atendidas as seguintes premissas:

- (i) manutenção das condições de mercado atuais;
- (ii) as taxas de mercado dos CRIs em IGP-M se mantenham nos níveis médios dos últimos 12 meses sendo o nível mínimo aceitável a taxa de IGP-M acrescida de 8,72% ao ano;
- (iii) manutenção dos custos do Fundo (descritos na página 36 do Regulamento do Fundo; e página 66 do Prospecto da Oferta);
- (iv) Emissão de CRIs elegíveis à aquisição pelo Fundo, em montante pelo menos equivalente a 3% (três por cento) da média anual emitida pelo mercado.

Na opinião do Gestor, a referida rentabilidade é adequada ao nível de risco assumido na carteira do Fundo, considerada a sua Política de Investimento, descrita nas páginas 2 a 8 do Regulamento e em especial os Critérios de Elegibilidade descritos no Anexo I do Regulamento do Fundo.

VALE NOTAR QUE O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA

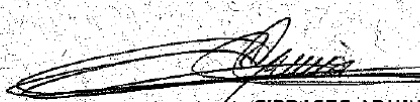
ADMINISTRADORA, DO GESTOR OU DA CIBRASEC, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM PARÂMETROS OBJETIVOS E ANTECIPADAMENTE CONHECIDOS, BEM COMO EM DOCUMENTOS CELEBRADOS ENTRE A ADMINISTRADORA, GESTOR E CIBRASEC, BEM COMO LEVANDO EM CONSIDERAÇÃO AS CONDIÇÕES RECENTES DE MERCADO.

ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ALMEJADA SERÁ OBTIDA.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DOS FATORES DE RISCO, DESCRITOS NAS PÁGINAS 33 A 41 DO PROSPECTO DA OFERTA. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

Os termos iniciados em letras maiúsculas e não definidos neste Estudo de Viabilidade terão os significados que lhes foram atribuídos no Prospecto de Distribuição de Cotas da 1ª Emissão do Fundo.

São Paulo, 20 de abril de 2011.


CIBRASEC ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA.
Por: TELÊMACO GENOVESE JR Por: ELIZABETH AUGUSTA GOMES
Cargo: gestor Cargo: superintendente