

PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DE EMISSÃO DO

BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ/MF nº 11.721.034/0001-91

Administrado por
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
No montante de até

R\$ 1.000.000.000,00
(um bilhão de reais)

Código ISIN nº BRBTGICTF006

O BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ("Fundo") está realizando uma oferta pública de distribuição de até 1.000.000 (um milhão) de cotas ("Cotas"), nominativo-escriturais, que compreendem a distribuição pública primária de Cotas do Fundo ("Oferta"), perfazendo o valor total de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), e o valor mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais). O valor de cada Cota será atualizado diariamente. As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na mesma data de sua subscrição, pelo valor correspondente ao quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas até então.

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

O Fundo foi constituído pela Instituição Administradora através do "Instrumento Particular de Constituição do BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS", celebrado em 19 de março de 2010, o qual aprovou a primeira emissão de cotas do Fundo, bem como o regulamento do Fundo, conforme alterado em 29 de março de 2010, 26 de maio de 2010, 21 de junho de 2010, e 22 de junho de 2010 e registrado em 19 de março de 2010, 29 de março de 2010, 26 de maio de 2010, 21 de junho de 2010, e 23 de junho de 2010, sob os nºs 951839, 952952, 959224, 961838 e 962027, respectivamente, perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro - RJ ("Regulamento").

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Registro da Oferta na CVM: a Oferta Primária de Cotas do Fundo foi aprovada e registrada na CVM sob o nº [•], em [•].

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de balcão organizado administrado pela CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, podendo, a critério da Instituição Administradora, virem a ser registradas para negociação no mercado de balcão organizado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento.

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

"Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 49 a 55 para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas."

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

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

COORDENADOR LÍDER



INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL



A data deste Prospecto Definitivo é 30 de julho de 2010

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

AVISOS IMPORTANTES:

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

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

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

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU DE FUNDOS GARANTIDORES.

A RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

| | |
|------------------|---|
| DEFINIÇÕES | 7 |
|------------------|---|

1. SUMÁRIO

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

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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

3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS

| | |
|--|----|
| • Histórico | 27 |
| • Diagnóstico do Setor no Brasil | 28 |
| • O Momento do Brasil | 31 |
| • Economia Doméstica Robusta com Exportações Diversificadas | 31 |
| • Crescimento Brasileiro Fundamentado por Mudanças Estruturais | 32 |
| • Perspectivas para o Setor Imobiliário no Brasil | 33 |
| • O Setor de Shoppings | 35 |
| • O Setor Imobiliário Residencial | 37 |
| • O Setor Imobiliário Comercial/Industrial | 40 |
| • Mercado Hipotecário e de Securitizações | 41 |

4. FATORES DE RISCO

| | |
|---|----|
| • Liquidez Reduzida das Cotas | 49 |
| • Restrições ao Resgate de Cotas | 49 |
| • Restrições à Alienação das Cotas pelos Cotistas | 49 |
| • Possibilidade de Reversão da Alienação das Cotas pelos Cotistas | 49 |
| • Fatores Macroeconômicos Relevantes | 50 |
| • Riscos de Concentração da Carteira | 50 |
| • Riscos Gerais | 50 |
| • Riscos do Prazo | 50 |
| • Risco de Mercado | 50 |
| • Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez | 51 |
| • Risco de Crédito | 51 |
| • Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI | 51 |
| • Risco Proveniente do Uso de Derivativos | 51 |
| • Risco Tributário | 51 |
| • Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido | 52 |
| • Risco do Investimento nos em ativos de curto prazo | 53 |
| • Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário | 53 |
| • Risco de Amortização Antecipada das Cotas | 53 |
| • Risco de Conflito de Interesses | 53 |
| • Risco Relativo à Concentração e Pulverização | 53 |

| | |
|---|----|
| • Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas no Prospecto | 54 |
| • O Fundo pode vir a precisar de capital adicional no futuro, através da emissão de novas Cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do Cotista | 54 |
| • Risco de Inexistência de Quorum nas Deliberações a Serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas | 54 |
| • Risco Jurídico | 54 |
| • Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos | 54 |
| • Riscos Relacionados à Distribuição Parcial e à não colocação do Volume Mínimo da Oferta .. | 55 |

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

| | |
|---|----|
| • Base Legal | 59 |
| • Características Básicas do Fundo | 59 |
| • Forma de condomínio | 61 |
| • Prazo | 62 |
| • Objeto do Fundo | 62 |
| • Política de Investimentos | 62 |
| • Da utilização dos Recursos do Fundo | 62 |
| • Da amortização de Cotas do Fundo | 62 |
| • Representação do Fundo | 63 |
| • Taxas e Encargos do Fundo | 63 |
| • Características das Cotas | 64 |

6. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

| | |
|---|----|
| • Da Instituição Administradora | 69 |
| • Do Gestor | 72 |
| • Do Coordenador Líder | 74 |
| • Ótimo Relacionamento com as Empresas do Setor | 77 |

7. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

| | |
|--|----|
| • Política e Estratégia de Investimento | 81 |
| • Investimentos e Potenciais Investimentos a Serem Realizados pelo Fundo | 82 |
| • Critérios de Elegibilidade dos Ativos do Fundo | 82 |
| • Critério de Precificação dos Ativos do Fundo | 83 |
| • Visão Geral do Processo de Investimento | 83 |
| • Exemplo de um CRI elegível | 84 |

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

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

9. TRIBUTAÇÃO

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

10. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

11. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

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

12. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

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

13. INFORMAÇÕES RELEVANTES

| | |
|--|-----|
| • Esclarecimentos a respeito da Oferta | 111 |
|--|-----|

14. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

| | |
|-----------------------------------|-----|
| • Atendimento aos Quotistas | 115 |
|-----------------------------------|-----|

15. ANEXOS

| | |
|--|-----|
| • Anexo I: Instrumento de Constituição do Fundo | 119 |
| • Anexo II: Regulamento Consolidado do Fundo | 165 |
| • Anexo III: Declaração do Coordenador Líder | 217 |
| • Anexo IV: Declaração da Instituição Administradora | 221 |
| • Anexo V: Modelo do Boletim de Subscrição | 225 |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

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

| | |
|---|--|
| I. “ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”: | Anúncio de encerramento da Oferta, publicado nos termos do artigo 29 de Instrução CVM 400. |
| II. “ <u>Anúncio de Início</u> ”: | Anúncio de início da Oferta, publicado na forma do Artigo 52 da Instrução CVM 400. |
| III. “ <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> ”: | É a assembleia geral de Cotistas do Fundo que encontra-se disciplinada no item “Características Básicas do Fundo” da Seção “Características do Fundo” na página 59 deste Prospecto. |
| IV. “ <u>Ativos</u> ”: | <p>Quando referidos conjuntamente, consistem nos ativos que serão objeto de investimento pelo Fundo, quais sejam: os CRI, as Cotas de FII, as LCI, as LH, as LCI Curtas, as LH Curtas e os Ativos de Liquidez, respeitando-se os Critérios de Concentração.</p> <p>Na ocorrência de algum evento de inadimplemento dos Ativos, eventuais bens móveis e imóveis entregues em garantia de tais Ativos poderão fazer parte do patrimônio líquido do Fundo. Ativos de Liquidez</p> |
| V. “ <u>Ativos de Liquidez</u> ”: | Visando o pagamento dos Encargos do Fundo, o Fundo poderá aplicar parcela de seu patrimônio líquido em ativos de liquidez, tais como: cotas de fundo de investimento de liquidez, em Certificados de Depósito Bancário (CDB) ou outros títulos de emissão ou coobrigação de instituições financeiras de primeira linha, em títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. |
| VI. “ <u>Auditor Independente</u> ”: | Ernst & Young Auditores Independente S.A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 300/13º - Botafogo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.366.936/0002-06. |
| VII. “ <u>Benchmark</u> ”: | Superar a rentabilidade de títulos públicos indexados à inflação, com <i>duration</i> mais próxima ao prazo de duração do Fundo, em pelo menos 100 bps ao ano. |

| | |
|---|---|
| VIII. “ <u>BM&FBOVESPA</u> ”: | BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros. |
| IX. “ <u>Cetip</u> ”: | CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos. |
| X. “ <u>Contrato de Distribuição</u> ”: | Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária de Cotas do BTG Pactual Fundo de Investimento Imobiliário -- FII Recebíveis Imobiliários, celebrado em 25 de junho de 2010, entre a Instituição Administradora e o Coordenador Líder. |
| XI. “ <u>Coordenador Líder</u> ” ou “ <u>BTG Pactual</u> ”: | Banco BTG Pactual S.A. |
| XII. “ <u>Cotas</u> ”: | As cotas de emissão do Fundo. |
| XIII. “ <u>Cotas de FII</u> ”: | Cotas de fundos de investimento imobiliário (i) que tenham como política de investimento atividades permitidas ao Fundo; e (ii) cuja emissão ou negociação das cotas tenha sido realizada no âmbito da Instrução CVM 400 ou da Instrução CVM 476. |
| XIV. “ <u>Cotistas</u> ”: | Os Investidores que vierem a adquirir as Cotas do Fundo. |
| XV. “ <u>CRI</u> ”: | Certificados de Recebíveis Imobiliários performados ou não performados, seniores ou subordinados, lastreados em créditos imobiliários diversos (originados a partir de imóveis comerciais, residenciais, industriais, shopping centers, etc), representados ou não por cédulas de crédito imobiliário, cuja emissão ou negociação tenha sido realizada no âmbito da Instrução CVM 400 ou da Instrução CVM 476. |
| XVI. “ <u>Critério de Concentração por Ativo</u> ”: | <p>O Fundo poderá investir até:</p> <p>(i) 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em (a) CRI, (b) LCI e (c) LH;</p> <p>(ii) 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio líquido em (a) LCI Curtas e (b) LH Curtas;</p> <p>(iii) 40% (quarenta por cento) do seu patrimônio líquido em Cotas de FII; e</p> <p>(iv) 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido em Ativos de Liquidez, sendo certo que deverão ser respeitados os eventuais limites de concentração por ativo previstos na Instrução CVM 409.</p> |

| | |
|---|---|
| XVII. “ <u>Critério de Concentração por Emissor</u> ”: | <p>O Fundo poderá investir até:</p> <p>(i) 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido em (a) um mesmo patrimônio separado de companhias emissoras de CRI e (b) Cotas de FII de um mesmo fundo, inclusive aqueles administrados pela Instituição Administradora; e</p> <p>(ii) 20% (vinte por cento) do seu patrimônio líquido em LCI, LH, LCI Curtas, LH Curtas e nos Ativos de Liquidez que tenham sido emitidos pela mesma instituição financeira.</p> |
| XVIII. “ <u>Crítérios de Concentração</u> ”: | O Critério de Concentração por Emissor e o Critério de Concentração por Ativos, quando referidos conjuntamente. |
| XIX. “ <u>Crítérios de Elegibilidade</u> ”: | Crítérios a serem observados pelo Gestor, quando da aquisição dos Ativos. Tais critérios estão descritos no Anexo I do Regulamento e no item “Características Básicas do Fundo” da Seção “Características do Fundo” na página 59 deste Prospecto. |
| XX. “ <u>Custodiante</u> ”: | Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Av. Faria Lima, nº 3729, 9º andar. |
| XXI. “ <u>CVM</u> ”: | Comissão de Valores Mobiliários. |
| XXII. “ <u>Data de Cálculo</u> ”: | Qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das Cotas ao Cotista. |
| XXIII. “ <u>Data de Registro</u> ”: | Data em que o Fundo obteve o registro de funcionamento perante a CVM. |
| XXIV. “ <u>Desenquadramento Passivo Involuntário</u> ”: | São as hipóteses na qual o descumprimento dos limites por ativo e modalidade de ativo previstos no Regulamento, na Instrução CVM 409 e na Instrução CVM 472 ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade da Instituição Administrador e do Gestor, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido do Fundo ou nas condições gerais do mercado de capitais. |
| XXV. “ <u>Dia Útil</u> ”: | Qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional. |

| | |
|---|--|
| XXVI. “ <u>Encargos do Fundo</u> ”: | São os custos e despesas descritas no item 26.1. do Regulamento e na Seção “Taxas e Encargos do Fundo” na página 63 deste Prospecto, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora, do patrimônio líquido do Fundo. |
| XXVII. “ <u>Escriturador de Cotas</u> ” ou “ <u>Banco Escriturador</u> ”: | Itaú Unibanco S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setubal, CEP 04344-902, Parque Jabaquara, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04. |
| XXVIII. “ <u>Fundo</u> ”: | BTG PACTUAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS. |
| XXIX. “ <u>Gestor</u> ” ou “ <u>BTG Pactual Asset</u> ”: | BTG Pactual Asset Management S.A. DTVM, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29650082/0001-00, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501 - 5 andar. |
| XXX. “ <u>Grupo BTG Pactual</u> ”: | O BTG Pactual Asset, o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e o BTG Pactual, quando referidos em conjunto. |
| XXXI. “ <u>Instituição Administradora</u> ”: | BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501- 5º andar. |
| XXXII. “ <u>Instrução CVM 400</u> ”: | Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada. |
| XXXIII. “ <u>Instrução CVM 409</u> ”: | Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada. |
| XXXIV. “ <u>Instrução CVM 472</u> ”: | Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada. |
| XXXV. “ <u>Instrução CVM 476</u> ”: | Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009. |
| XXXVI. “ <u>Instrução CVM 478</u> ”: | Instrução CVM nº 478, de 11 de setembro de 2009. |
| XXXVII. “ <u>Investidores</u> ”: | São os investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM 409 e/ou os investidores não qualificados, que vierem a adquirir as Cotas objeto da presente Oferta. |
| XXXVIII. “ <u>IPCA/IBGE</u> ”: | Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. |

| | |
|--|---|
| XXXIX. “ <u>LCI</u> ”: | Letra de crédito imobiliário, cujos critérios de elegibilidade sejam compatíveis com o Benchmark do Fundo. |
| XL. “ <u>LCI Curta</u> ”: | Letra de crédito imobiliário, com prazo de até 3 (três) meses e rentabilidade superior a 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI, quando considerada a isenção de imposto de renda. |
| XLI. “ <u>LH</u> ”: | Letra hipotecária, cujos critérios de elegibilidade sejam compatíveis com o Benchmark do Fundo. |
| XLII. “ <u>LH Curta</u> ”: | Letra hipotecária, com prazo de até 3 (três) meses e rentabilidade superior a 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI, quando considerada a isenção de imposto de renda. |
| XLIII. “ <u>Lei nº 8.668/1993</u> ”: | Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. |
| XLIV. “ <u>Período de Investimento</u> ”: | <p>Consiste no período de 4 (quatro) anos, contados a partir da Data de Registro, no qual os Ativos serão adquiridos, vendidos e, eventualmente, reinvestidos pelo Fundo.</p> <p>A partir do 5º (quinto) ano, contado a partir da Data de Registro, o Período de Investimento será automaticamente prorrogado por períodos adicionais de 2 (dois) anos, a menos que deliberado de forma diferente por Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no item 21.5., subitem “ii” do Regulamento e no item “Características Básicas do Fundo” da Seção “Características do Fundo” na página 59 deste Prospecto.</p> |
| XLV. “ <u>Política de Investimentos</u> ”: | A política de investimento do Fundo encontra-se disciplinada na Cláusula 13 e subitens do Regulamento e na Seção “Política e Estratégia de Investimento” nas páginas 81 a 82 deste Prospecto. |
| XLVI. “ <u>Preço de Integralização</u> ”: | Os investidores integralizarão as Cotas pelo preço da Cota no dia de tal integralização, que é correspondente ao quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas até então. |
| XLVII. “ <u>Regulamento</u> ”: | O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, datado de 19 de março de 2010, conforme alterado em 29 de março de 2010, 26 de maio de 2010, 21 de |

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

1. SUMÁRIO

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO

RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 49 a 55 deste Prospecto.

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

| | |
|--|--|
| Objetivo de retorno | <p>Superar a rentabilidade dos títulos públicos indexados a inflação com <i>duration</i> equivalente a carteira do Fundo (em pelo menos 100 bps a.a.), sendo que os rendimentos distribuídos pelo Fundo a pessoas físicas deverão ser isentos de I.R., desde que atendidos determinados critérios, como negociação das cotas em bolsa, pulverização entre 50 (cinquenta) investidores e caso o Cotista não detenha mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo.</p> <p>Considerando uma taxa nominal de referência (inflação + cupom) de 12,5% (doze inteiros e cinquenta décimos por cento) a.a. e uma alíquota de IR de 15% para investimentos em títulos públicos de longo prazo, o Fundo espera ter uma rentabilidade nominal líquida de aproximadamente 270 bps (ou cerca de 128%) acima do que seria a taxa de referência (líquida de IR) para aplicações em títulos públicos, considerando a isenção de IR elegível a pessoas físicas cotistas do Fundo.</p> <p>Para maiores informações acerca da tributação incidente aos investidores de fundos de investimento imobiliário, vide item “Tributação dos Investidores”, da Seção “Tributação”, nas páginas 91 a 92 deste Prospecto.</p> |
| Originação | <p>As transações serão originadas por diversas fontes como mercado de capitais (ofertas primárias e secundárias), o que inclui a aquisição de Ativos estruturados pela Equipe de Investimentos e pela plataforma de Investment Banking do BTG Pactual.</p> |
| Processo de Investimento, Gestão e Monitoramento | <ul style="list-style-type: none"> - Processo diferenciado de análise e investimentos: seleção criteriosa e gestão pró-ativa do portfólio de Ativos, reduzindo riscos e otimizando retorno aos Cotistas do Fundo; - Foco em ativos de crédito de baixo risco, com boa capacidade de pagamento da dívida e sólido pacote de garantias reais (sobre-colateral e índices de cobertura de dívida conservadores), que atendam aos Critérios de Elegibilidade e aos Critérios de Concentração do Fundo; - Profunda análise fundamentalista dos emissores específicos, micro-setorial e de mercado; - Gestão dinâmica e proativa visando maximizar o retorno e minimizar riscos. <p>Para maiores informações sobre o processo de investimento do Fundo, vide a Seção “Política e Estratégia de Investimento”, nas páginas 81 a 82 deste Prospecto.</p> |
| Sólidos controles de riscos, infraestrutura e suporte | <ul style="list-style-type: none"> - Suporte e infra-estrutura do Grupo BTG Pactual: processos e controles eficientes de riscos operacionais e financeiros, planejamento tributário, jurídico, forte compliance; - Administração do Fundo <i>in-house</i> por uma das maiores plataformas de fundos do Brasil. |
| Market Making | <p>O Fundo Imobiliário irá contar com o serviço de Market Making, onde o BTG Pactual irá desempenhar papel de Formador de Mercado das Cotas do Fundo no mercado secundário.</p> |

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA OFERTA

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

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

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

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

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

QUANTIDADE E VALORES DAS COTAS

A presente Emissão é composta de até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, emitidas em uma única série, perfazendo o montante total de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), podendo ser encerrada pela Instituição Administradora, caso se verifique a subscrição mínima de Cotas, no valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

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

PRAZOS DE DISTRIBUIÇÃO

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

PRAZOS DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

Tendo em vista que o Anúncio de Início será publicado em 29/06/2010, a subscrição das Cotas deverá ser feita até o dia 27/12/2010, sem prejuízo do eventual pedido de prorrogação do prazo de distribuição, na forma do item acima.

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

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

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

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

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

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

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

NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas, após sua integralização e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, serão negociadas no mercado de balcão administrado pela Cetip, sendo certo que as Cotas poderão, a critério da Instituição Administradora, serem registradas para negociação no mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBovespa.

ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA

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

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

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

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

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

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

PÚBLICO ALVO DA OFERTA

A Oferta terá como público alvo os Investidores.

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

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

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

INADEQUAÇÃO DA OFERTA A INVESTIDORES

O investimento em Cotas não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas Cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA

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

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

PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO

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

ÓRGÃO DELIBERATIVO DA OFERTA

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

REGIME DE COLOCAÇÃO

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

RECEBIMENTO DE RESERVAS

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

PLANO DA OFERTA

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

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

CRONOGRAMA ESTIMATIVO

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

| Ordem dos Eventos | Evento | Data Prevista |
|-------------------|--|------------------------|
| 1 | Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM | 25/06/2010 |
| 2 | Concessão do Registro pela CVM | 02/07/2010 |
| 3 | Disponibilização do Prospecto Definitivo | 05/07/2010 |
| 4 | Publicação do Anúncio de Início | 05/07/2010 |
| 5 | Início do Roadshow | 06/07/2010 |
| 6 | Data Prevista para a Primeira Liquidação ^(*) | a partir de 06/07/2010 |
| 7 | Data máxima para publicação do Anúncio de Encerramento ^(**) | 05/01/2011 |

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Histórico

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

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

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

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

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

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

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

“Artigo 45 (...)

I - quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

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

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

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

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

VI - cotas de outros FII;

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

VIII - letras hipotecárias; e

IX - letras de crédito imobiliário.”

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

Diagnóstico do Setor no Brasil

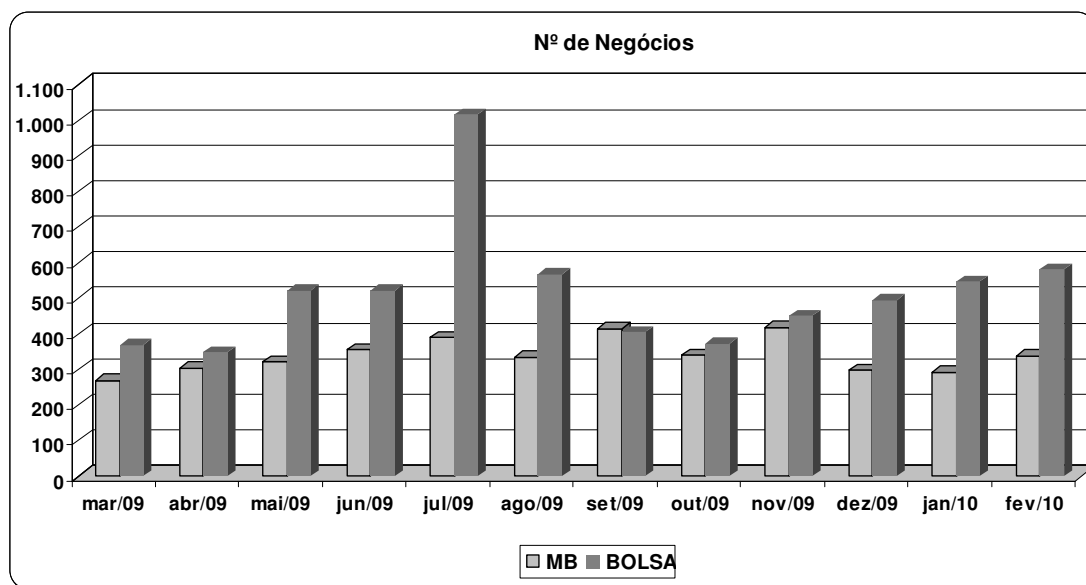
No Brasil, os fundos imobiliários surgiram em junho de 1993, com a Lei nº 8.668/1993 e foram regulamentados, pela CVM, em janeiro do ano seguinte, através das Instruções CVM 205 e 206, ambas de 14 de janeiro de 1994. A Instrução CVM 205 foi revogada pela Instrução CVM 472, que por sua vez foi alterada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

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

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

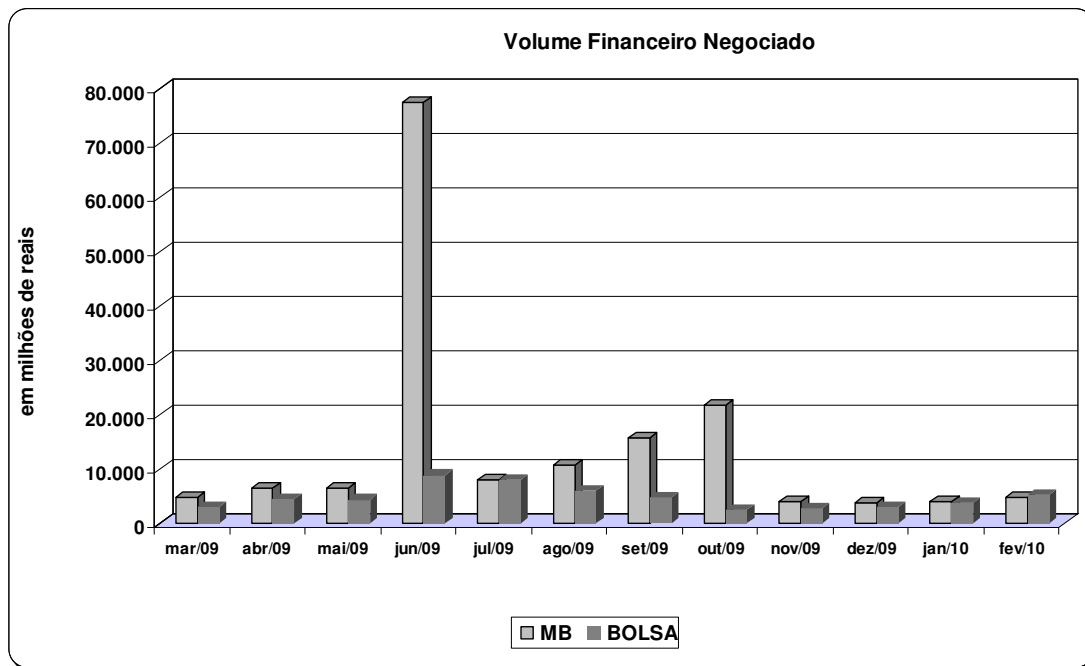
Seguem abaixo dados estatísticos do volume financeiro e do número de negócios das negociações de cotas de FII no período de 2005 até fevereiro de 2010, nos mercados de balcão organizado do SOMA e da Bovespa, ambos da BM&F Bovespa:

Número de negócios:



(*) atualizado até 11 de março de 2010

Volume Financeiro:

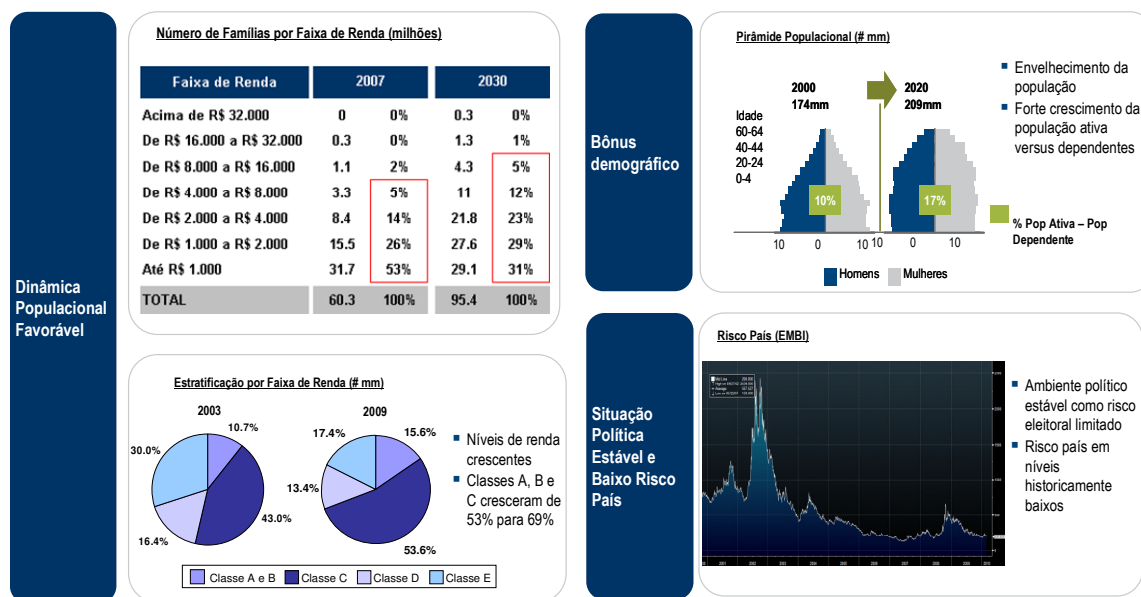


(*) atualizado até 11 de março de 2010

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

O MOMENTO DO BRASIL

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



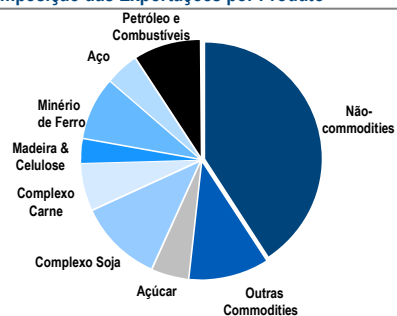
Fonte: Banco Central do Brasil, IBGE, FGV, Bloomberg e estimativas da BTG Pactual.

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

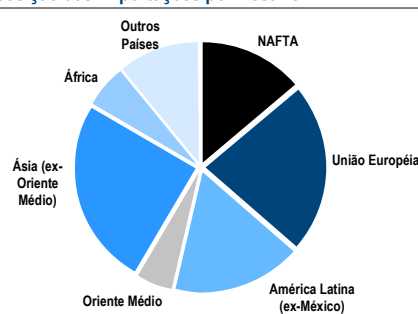
ECONOMIA DOMÉSTICA ROBUSTA COM EXPORTAÇÕES DIVERSIFICADAS

O Brasil tem baixa dependência de exportações, que por sua vez são bem diversificadas tanto por conta do tipo de produto exportado como pelo destino de tais produtos, conforme é demonstrado pela análise dos gráficos abaixo:

Composição das Exportações por Produto



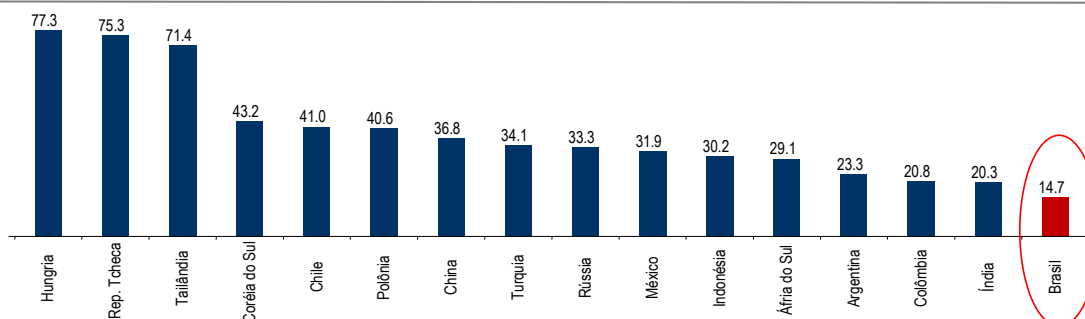
Composição das Exportações por Destino



Fonte: Governo Brasileiro, IPEADATA

O volume das exportações brasileiras representam 14,7% do PIB brasileiro, o que significa uma representatividade pequena, quando comparada a de outros países.

Exportações de Bens e Serviços (como % do PIB)



Fonte: Governo Brasileiro, IPEADATA

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

CRESCIMENTO BRASILEIRO FUNDAMENTADO POR MUDANÇAS ESTRUTURAIS

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

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

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

(iii) Ambiente Institucional e Regulatório: O ambiente institucional e regulatório brasileiro é desenvolvido e controlado por entidades autônomas de alto nível técnico. Referido ambiente dispõe de um sólido e eficiente arcabouço legal, que visa implementar constantes melhoras no ambiente de investimento tais como: (a) redução do risco de crédito e legal; (ii) aumento de proteção ao investidor; (iii) Introdução da lei de falências; e, (c) Introdução do Procedimento de Arbitragem como forma de solução de conflitos.

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

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

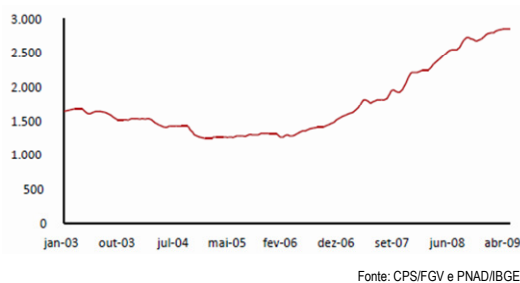
(vi) Ambiente de Investimento Atrativo: Devido ao cenário macroeconômico estável, resultados e projeções positivas para empresas locais, e o fluxo positivo de capital estrangeiro, a perspectiva é de um ambiente de investimento favorável e aumento da atividade de mercado de capitais. Adicionalmente, a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

PERSPECTIVAS PARA O SETOR IMOBILIÁRIO NO BRASIL

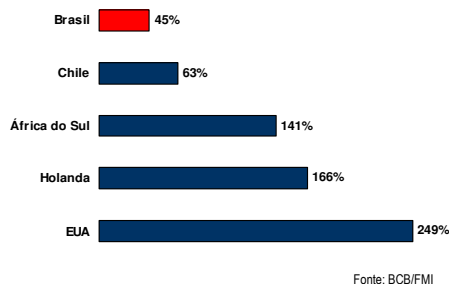
O Setor Imobiliário no Brasil passa por um momento favorável, por conta do ambiente econômico que se encontra estável, por ocasião do aumento dos empregos, da renda e do poder aquisitivo da população, cumulado com um sistema financeiro sólido, com expansão consistente de crédito.

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

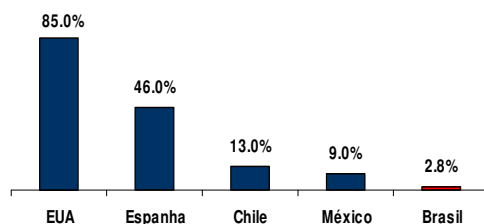
Evolução do Prazo Médio de Financiamento Imob. (dias corridos)



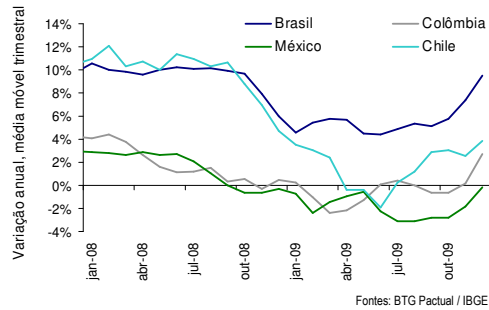
Crédito x PIB – potencial de alavancagem



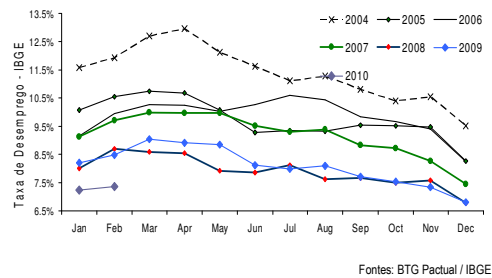
Crédito Imobiliário x PIB – potencial de alavancagem



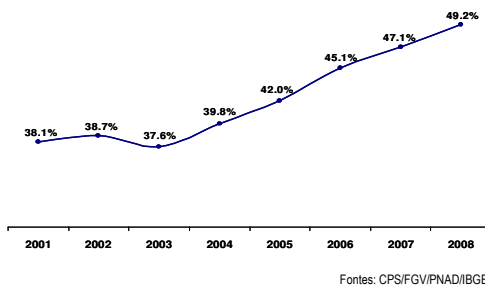
Vendas no Varejo



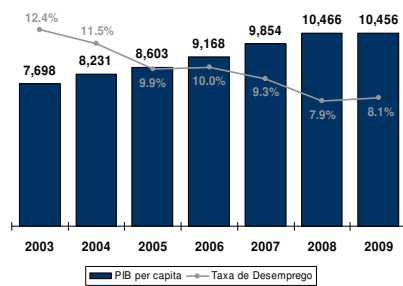
Taxa de Desemprego



Crescimento da Classe Média



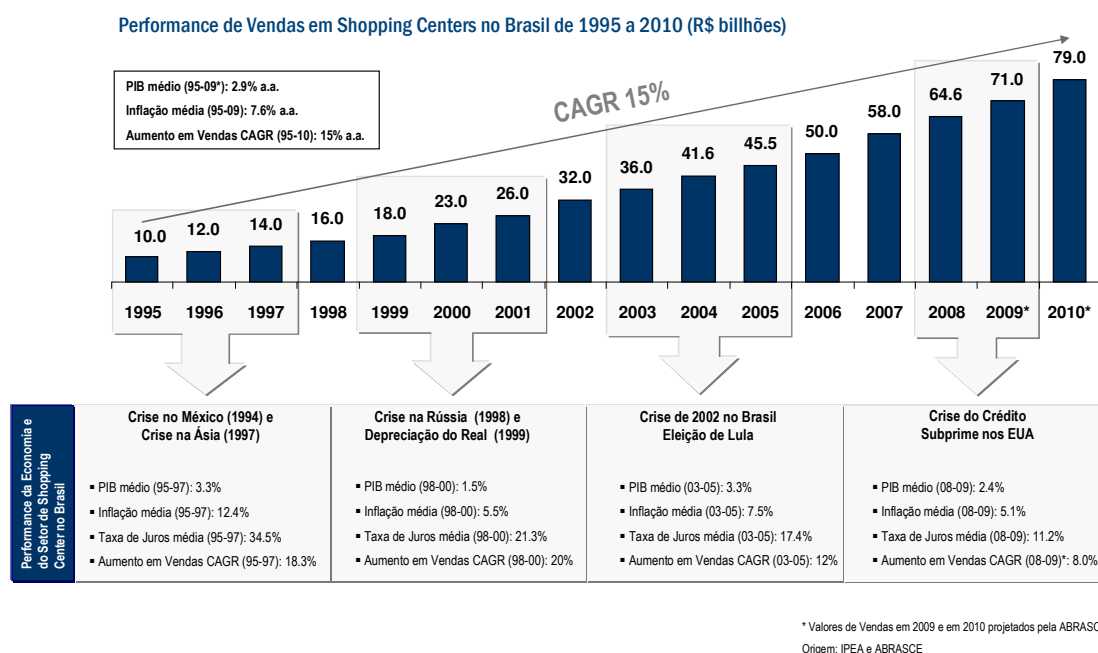
Poder de Compra x Taxa de Desemprego



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

O SETOR DE SHOPPINGS

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

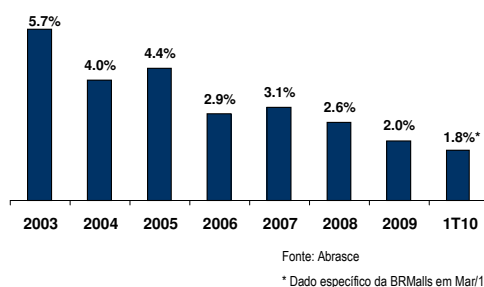


O setor de Shoppings possui sólidos fundamentos, com consistente redução nas taxas de vacância / inadimplência, combinado com um forte crescimento nas vendas e nos alugueis.

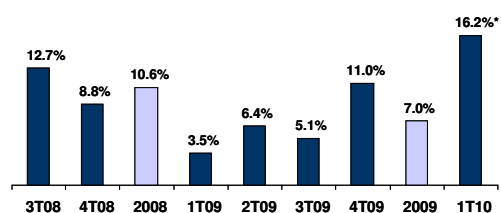
Como principais características do setor de Shoppings, podemos citar: (i) Altas margens operacionais (NOI > 80%); (ii) fluxo de caixa estável e previsível; (iii) resultados alavancados pelo crescimento do varejo; (iv) sinergias com o setor imobiliário (projetos multiuso); (v) Contratos de locação de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

Abaixo, seguem alguns gráficos com dados do setor:

Taxa de Vacância nos Shopping Centers no Brasil



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



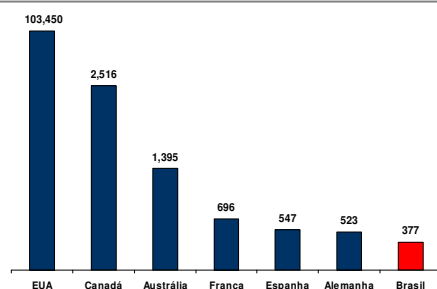
Fonte: Abrasce (ano contra ano)

* Dado específico da BRMalls

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

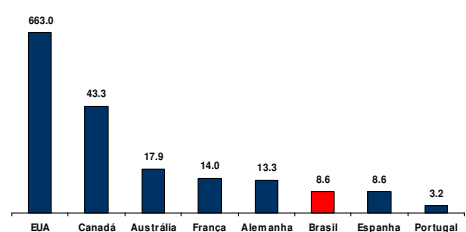
O setor de Shoppings no Brasil ainda é pequeno e fragmentado, quando comparado a outros mercados e portanto, tem forte potencial de crescimento impulsionado pelo cenário macro favorável. Abaixo, seguem gráficos comparando dados do setor no Brasil com países localizados na América do Norte e na Europa:

Numero de Shopping Centers por país



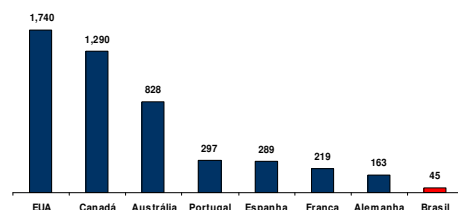
Fonte: ICSC 2008

ABL por país (milhões de m²)



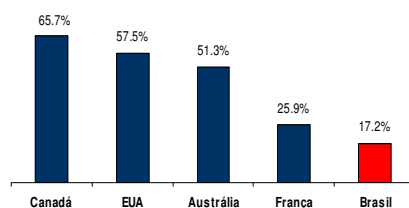
Fonte: ICSC 2008

ABL por cada 1000 habitantes (m²)



Fonte: ICSC 2008

% de vendas realizadas em Shopping Centers (2008)



Fonte: ICSC 2008

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

O SETOR IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL

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

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

1. População e famílias

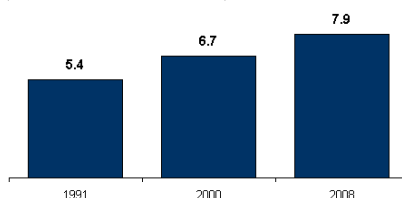
| Ano | Em milhões | | Pessoas por família |
|-------|------------|-----------|---------------------|
| | Famílias | População | |
| 2007 | 60,3 | 189,1 | 3,1 |
| 2017E | 75,6 | 211,2 | 2,8 |
| 2030E | 95,5 | 233,6 | 2,4 |

2. Evolução da renda mensal

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

3. Déficit habitacional crescente ⁽¹⁾

Expandindo o mercado habitacional (milhões de imóveis habitacionais)



4. Número de mudanças de domicílio por pessoa

Baixo número de mudanças quando comparado a outros países

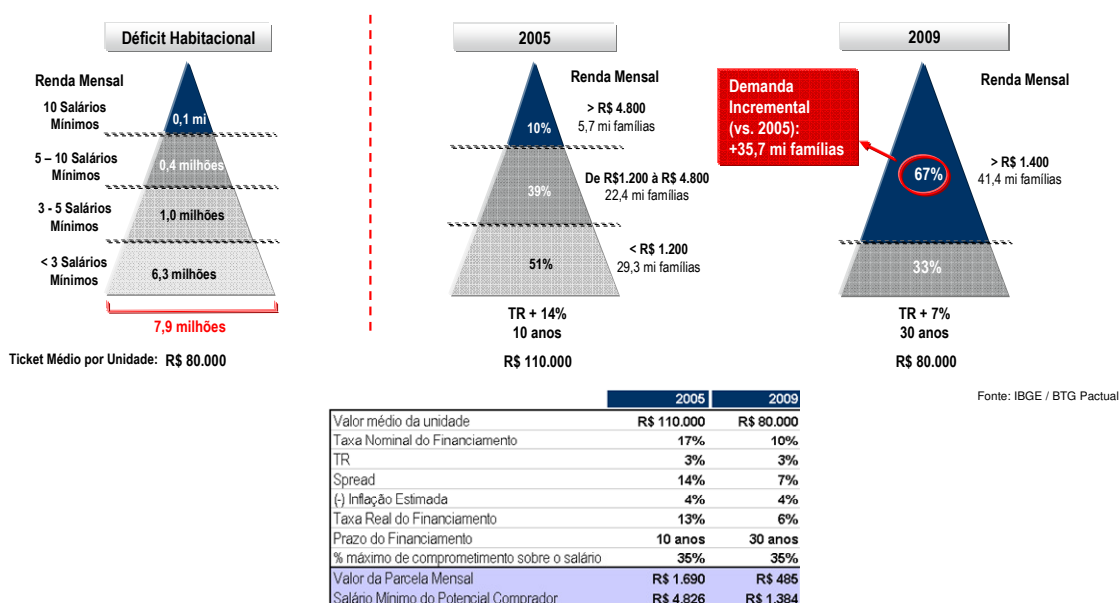
| | |
|--------|-------|
| Brasil | 1,8x |
| México | 4,0x |
| G-7 | 9-10x |

(1) Considera excesso de demanda sobre a oferta.

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

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

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



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

Simulação do Impacto no Tamanho do Mercado

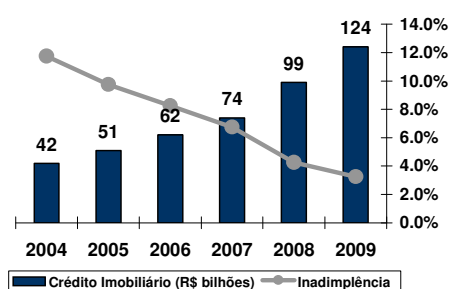
| Preço Médio da Unidade: R\$ 80 mil | Anteriormente | Programa Minha Casa, Minha Vida |
|--|---------------|---------------------------------|
| Subsídio | 0 | 16.000 |
| Hipoteca | 80.000 | 64.000 |
| Custo (TR +) | 7% | 5% |
| Parcela Mensal | 665 | 394 |
| Renda Mensal Exigida | 2,661 | 1,969 |
| Nº de Salários Mínimos | 6,4 | 4,2 |
| Mercado Abrangido (milhões de domicílios) | 13,4 | 23,4 |

Mercado adicional: aumento de aproximadamente 10 milhões de domicílios

Fonte: BTG Pactual

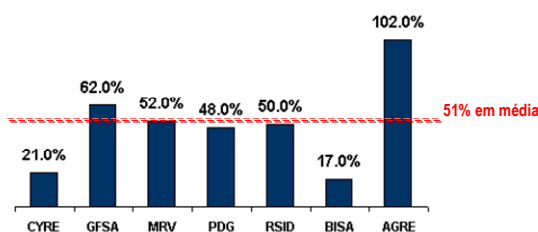
Vale ressaltar que a oferta de crédito está aumentando, devido ao forte crescimento do financiamento imobiliário aliado a uma inadimplência decrescente nos últimos anos. Como outros fatores que também auxiliaram no aumento da oferta de crédito, podemos citar: (i) ambiente macro econômico mais favorável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

Aumento da Oferta de Crédito x Redução de Inadimplência



Fonte: BCB/ABECIP

Estimativa de Crescimento do VGV para 2010



Fonte: BTG Pactual

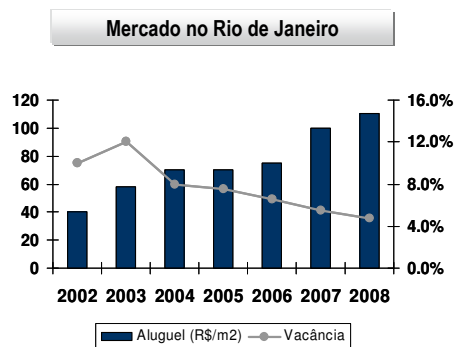
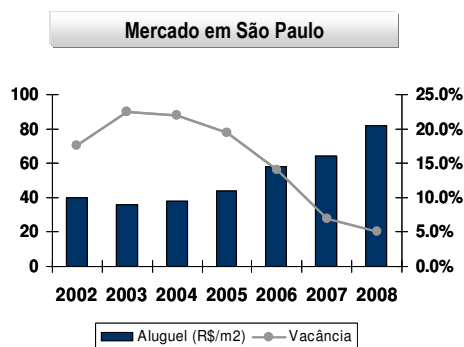
Os dados apresentados foram obtidos nas fontes acima citadas e estimativas elaboradas, não sendo possível assumir qualquer responsabilidade pela veracidade dos mesmos. Os dados citados não necessariamente representam ou virão a representar a realidade.

O SETOR IMOBILIÁRIO COMERCIAL/INDUSTRIAL

Imóveis Comerciais/Industriais

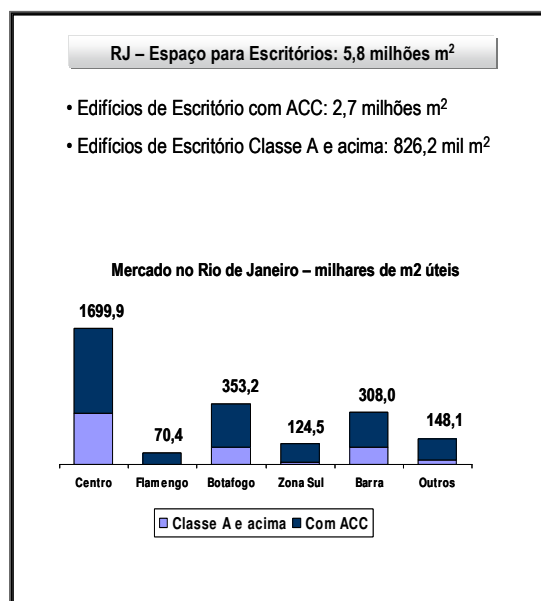
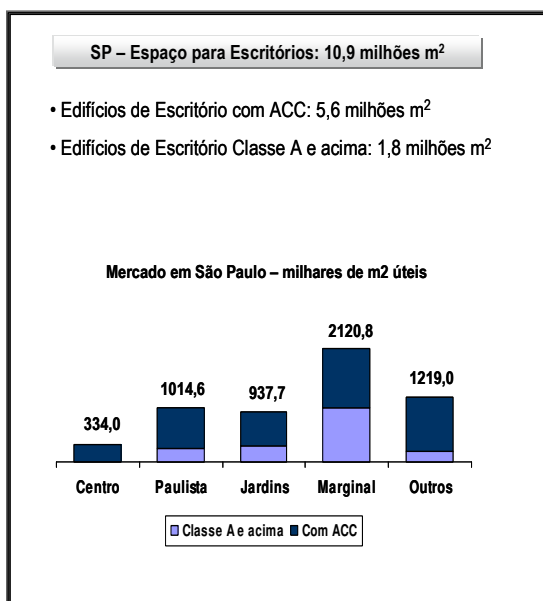
O cenário econômico favorável tem impulsionado demanda por imóveis comerciais, indústrias e centros de distribuição (CDs). Como fatores que estão propiciando a consolidação deste cenário econômico favorável, podemos citar: (i) demanda crescente por imóveis comerciais nos grandes centros urbanos; (ii)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

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



Fonte: CBRE

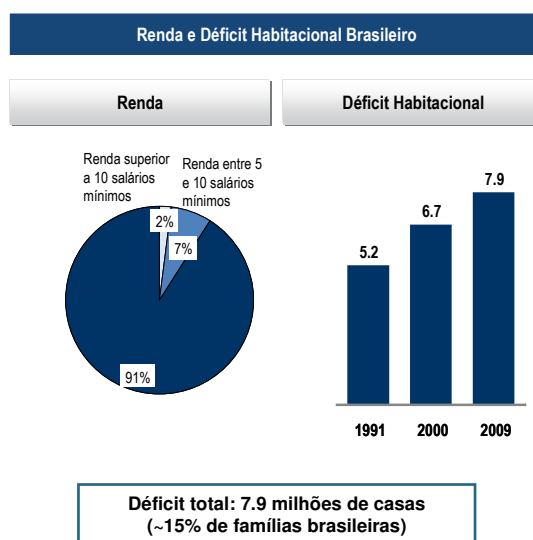
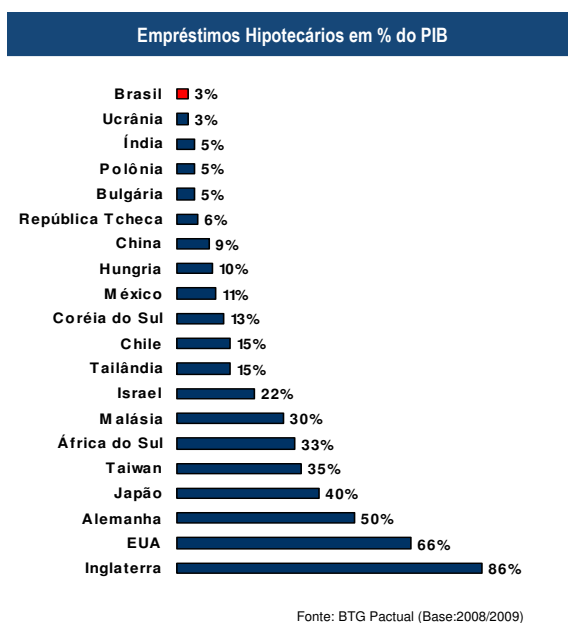
Adicionalmente, vale mencionar o fato de a oferta de imóveis, especialmente dos imóveis de alto padrão, ser restrita nas principais capitais do país, conforme demonstrado abaixo:



Base: Setembro 2009
Fonte: CBRE

MERCADO HIPOTECÁRIO E DE SECURITIZAÇÕES

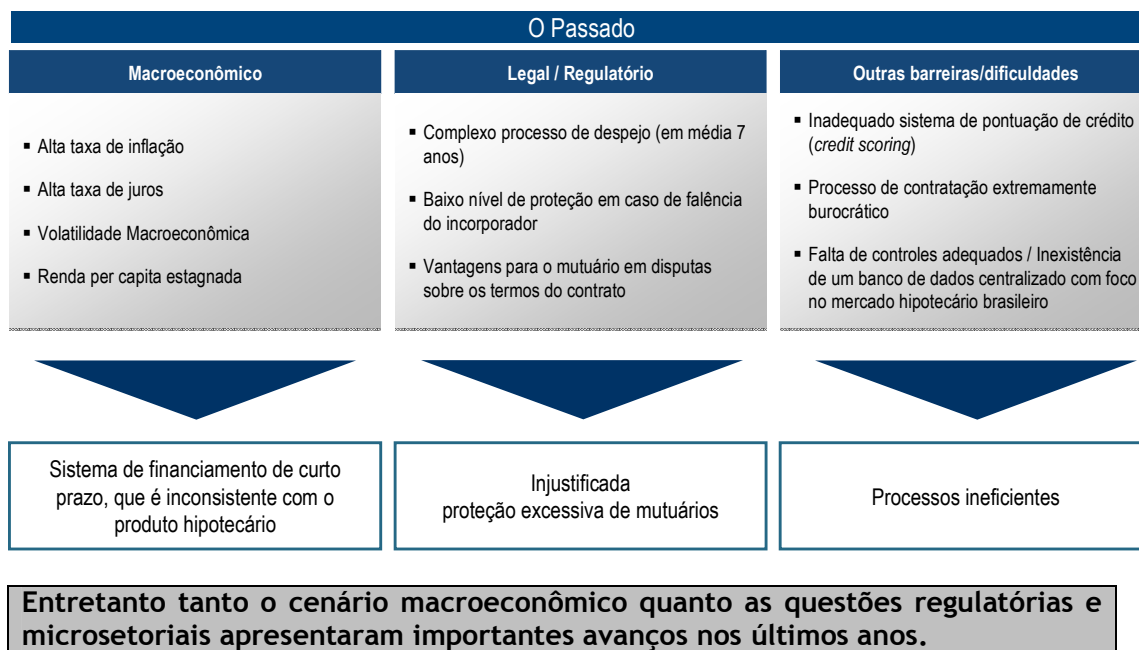
O mercado hipotecário brasileiro é claramente subdesenvolvido em relação a similares economias emergentes e portanto, tem um potencial alto de desenvolvimento:



Fonte: BTG Pactual (Base:2008/2009)

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

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



Criação do Setor de Financiamento Imobiliário Brasileiro

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

Sistema Financeiro Imobiliário (SFI)

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



Securitização Possível

Alienação Fiduciária

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



Regras de Desapropriação Pró-Credor

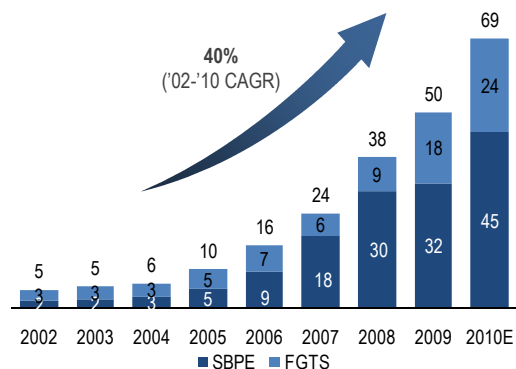
Isenção tributária para indivíduos que investem em CRIs (a partir de jan, 2005)



Incentivos Fiscais

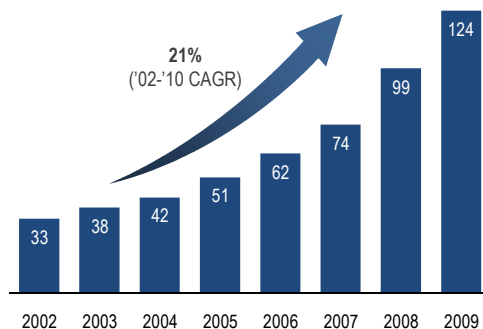
Adicionalmente, vale mencionar que o SFH tem aumentado significativamente os empréstimos: foram destinados R\$50 bilhões para empréstimos imobiliários em 2009, sendo R\$32 bilhões do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), conforme demonstrado nos gráficos abaixo:

Empréstimos / Ano (R\$ bilhões)



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

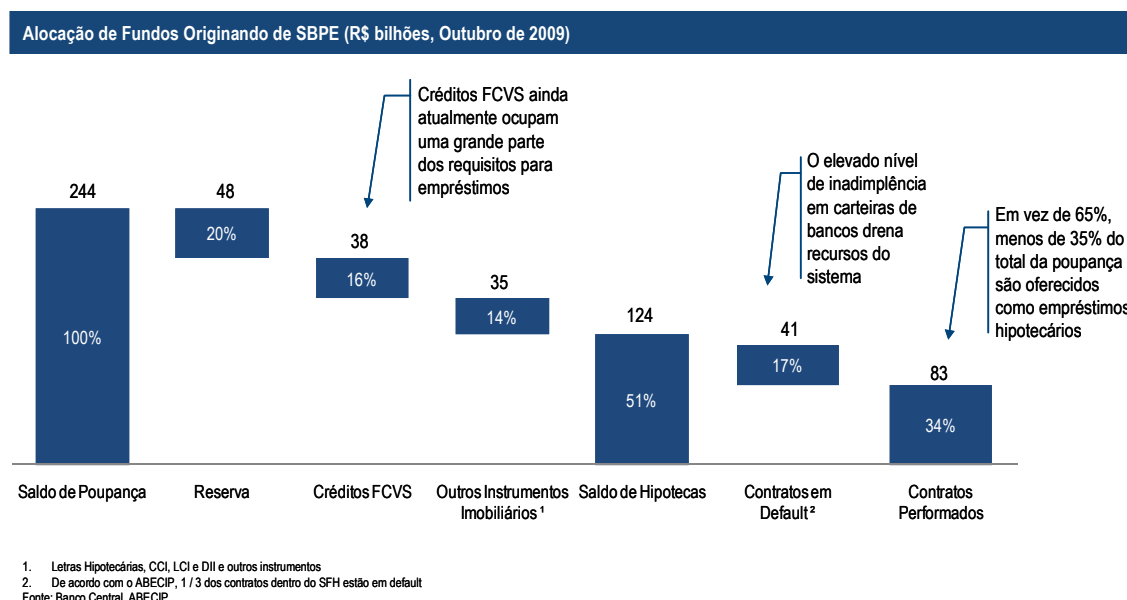
Saldo de Empréstimos em Aberto do SBPE (R\$ bilhões)



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

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

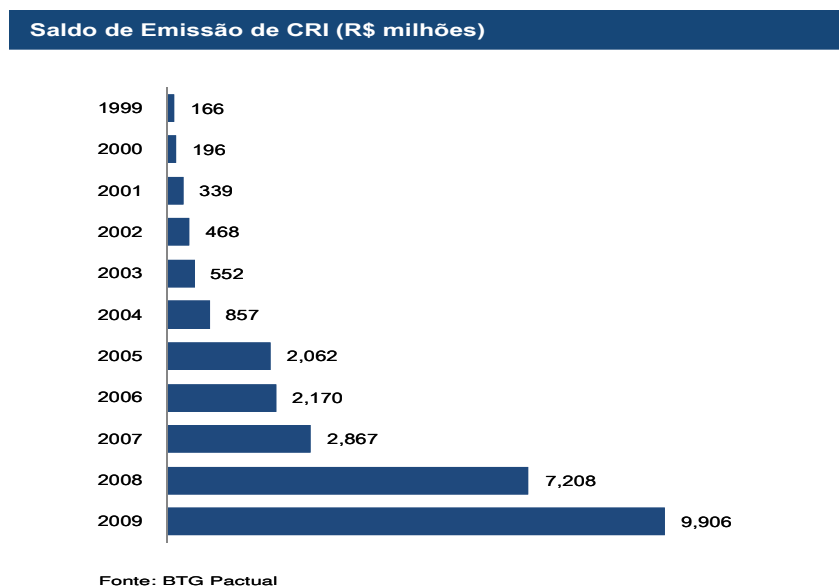
Apesar do aumento do crédito imobiliário, este ainda não alcança suas metas, conforme a figura abaixo:



Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

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

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



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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

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

LIQUIDEZ REDUZIDA DAS COTAS

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM.

RESTRIÇÕES AO RESGATE DE COTAS

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

RESTRIÇÕES À ALIENAÇÃO DAS COTAS PELOS COTISTAS

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

POSSIBILIDADE DE REVERSÃO DA ALIENAÇÃO DAS COTAS PELOS COTISTAS

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

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

FATORES MACROECONÔMICOS RELEVANTES

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

RISCOS DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA

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

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

RISCOS GERAIS

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

RISCOS DO PRAZO

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

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

Desta forma, mesmo nas hipóteses de os Ativos virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento antes dos eventos de amortização previstos no item “Da Amortização de Cotas do Fundo”, da Seção “Características do Fundo”, na página 62 do Prospecto.

RISCO DE MERCADO

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

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

RISCO DO INVESTIMENTO NOS ATIVOS DE LIQUIDEZ

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

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

RISCO DE CRÉDITO

Consiste no risco de inadimplemento dos emissores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como da insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

RISCO DE EXECUÇÃO DAS GARANTIAS ATRELADAS AOS CRI

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

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

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

RISCO PROVENIENTE DO USO DE DERIVATIVOS

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

RISCO TRIBUTÁRIO

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

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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

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

COBRANÇA DOS ATIVOS, POSSIBILIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembléia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança dos Ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Instituição Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Instituição Administradora, o Gestor, o Escriturador, a Instituição Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Conseqüentemente, conforme descrito no Regulamento, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

RISCO DO INVESTIMENTO NOS EM ATIVOS DE CURTO PRAZO

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

RISCO DE DESENQUADRAMENTO PASSIVO INVOLUNTÁRIO

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

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

RISCO DE AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA DAS COTAS

As Cotas do Fundo estão sujeitas a eventos de amortização antecipada total ou parcial, conforme previsto no item “Da Amortização de Cotas do Fundo”, da Seção “Características do Fundo”, na página 62 do Prospecto.

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

RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES

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

RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

RISCO DE NÃO MATERIALIZAÇÃO DAS PERSPECTIVAS CONTIDAS NO PROSPECTO

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

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

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

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

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

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

RISCO JURÍDICO

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

NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS

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

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

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

BASE LEGAL

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

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Público-alvo:

A Oferta terá como público alvo os Investidores.

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

Patrimônio do Fundo:

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

A diversificação do patrimônio do Fundo será definida pelo Gestor, respeitando-se, sempre, os Critérios de Concentração e os Critérios de Elegibilidade. Para maiores informações acerca dos Critérios de Elegibilidade, vide item “Características Básicas do Fundo” da Seção “Características do Fundo” na página 59 deste Prospecto

Assembléia Geral de Cotistas:

Será de competência privativa da Assembléia Geral de Cotistas:

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

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

XII. alterar a política de investimento do Fundo; e

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

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

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

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

As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas, ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses referentes às matérias previstas nos incisos II, III, IV, VI, VIII, XI e XIII acima.

Dependerão da aprovação de Cotistas que representem:

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

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

Convocação e instalação da Assembleia Geral de Cotistas

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

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

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

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

Não podem votar nas Assembléias Gerais de Cotistas:

I - a Instituição Administradora ou o Gestor;

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

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

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

Não se aplica a vedação prevista acima quando:

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

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

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

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

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

III. ser dirigido a todos os Cotistas.

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

A Instituição Administradora do Fundo que receber a solicitação pode:

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

II. mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

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

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

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

FORMA DE CONDOMÍNIO

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

PRAZO

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

OBJETO DO FUNDO

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

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

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

A Política de Investimento do Fundo é de investir nos Ativos, respeitadas a Política de Investimentos estabelecida na página 81, no item “Política e Estratégia de Investimento” da Seção “Política e Estratégia de Investimento” deste Prospecto.

DA UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DO FUNDO

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

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

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

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

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

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

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

REPRESENTAÇÃO DO FUNDO

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

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

TAXAS E ENCARGOS DO FUNDO

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

Constituem encargos do Fundo:

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

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

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

A Instituição Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda ao montante total da Taxa de Administração fixada no Regulamento.

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

CARACTERÍSTICAS DAS COTAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Histórico da Instituição Administradora

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

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

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

Principais atribuições da Instituição Administradora

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

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

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

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

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

Constituem obrigações e responsabilidades da Instituição Administradora do Fundo:

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

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

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

- a) os registros dos Cotistas e de transferência de cotas;
- b) os livros de presença e atas das Assembléias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, se for o caso, dos demais profissionais ou sociedades contratados nos termos das Cláusulas 6.4 e 6.4.1, acima.

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

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

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

VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. receber depósito em sua conta corrente;

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

III. contrair ou efetuar empréstimos;

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

V. aplicar no exterior recursos captados no país;

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

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

VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX. sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472, conforme alterada, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, ou entre o Fundo e o empreendedor, excetuando-se a realização das operações já permitidas nos termos do item 19.1.3. do Regulamento;

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

XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472;

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

XIII. realizar operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

É vedado, ainda, à Instituição Administradora:

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

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

DO GESTOR

Histórico do Gestor

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

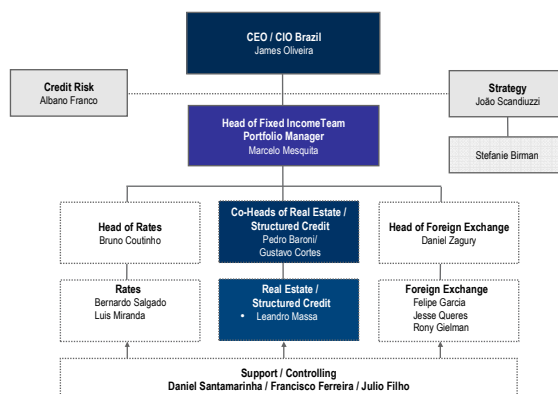
A equipe de Gestão da BTG Pactual Asset possui grande expertise em investimentos imobiliários e crédito estruturado, formado por executivos provenientes da área de investimentos proprietários e crédito do Banco BTG Pactual, que atuam conjuntamente há 10 anos no BTG Pactual, disponibilizando aos investidores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

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

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

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

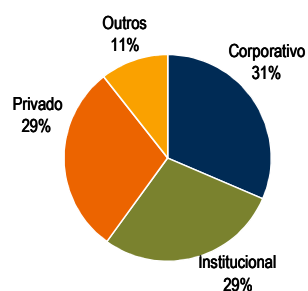
BTG Pactual Asset – Equipe de Real-Estate e Crédito Estruturado



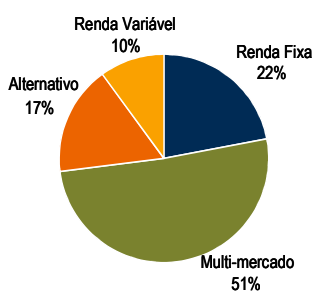
A equipe do BTG Pactual Asset é líder na gestão de ativos em mercados emergentes, com mais de 20 anos de experiência no Brasil:

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

Ativos sob Gestão por Cliente



Ativos sob Gestão por Tipo



Fonte: BTG Pactual, dezembro de 2009

| # | Gestor | Ativos sob Gestão (BRL milhões) |
|-----------------|--|---------------------------------|
| 1 | BB-NOSSA CAIXA | 294.049 |
| 2 | ITAÚ-UNIBANCO | 225.756 |
| 3 | BRADESCO | 177.821 |
| 4 | CAIXA | 102.455 |
| 5 | BANCO SANTANDER (BRASIL) SA | 92.246 |
| 6 | HSBC | 64.938 |
| 7 | BTG PACTUAL | 51.150 |
| 8 | BANCO SAFRA BSI S/A | 32.548 |
| 9 | CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO COR VAL S.A | 24.032 |
| 10 | BNP PARIBAS | 23.516 |
| 11 | BNY MELLON SERVICOS FINANCEIROS DTVM SA | 22.239 |
| 12 | VOTORANTIM ASSET | 19.708 |
| 13 | LEGG MASON / WESTERN ASSET | 19.257 |
| 14 | OPPORTUNITY | 18.482 |
| 15 | SUL AMERICA INVESTIMENTOS | 10.575 |
| 16 | PORTOPAR | 5.878 |
| 17 | CREDIT SUISSE | 5.622 |
| 18 | MORGAN STANLEY | 5.226 |
| 19 | BBM | 5.129 |
| 20 | BCSUL VERAX SERVICOS FINANCEIROS LTDA | 5.086 |
| Total 20 | | 1.205.721 |
| Total | | 1.363.097 |

Fonte: ANBIMA – dezembro de 2009

2009 Gestão de Ativos BTG Pactual foi premiada como Top Gestor de Fundos de Renda Variável pelo 3º ano consecutivo e Top 2009 para fundos Multi-mercado pela S&P e Valor Econômico.



Principais atribuições do Gestor

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

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

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

DO COORDENADOR LÍDER

Histórico do Coordenador Líder

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

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



Gestão de Ativos (Asset Management)

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

Assessoria Financeira (Investment Banking)

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

Gestão de Patrimônio (Wealth Management)

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

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

2. Publicado pela ANBIMA - dezembro de 2009

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

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

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

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

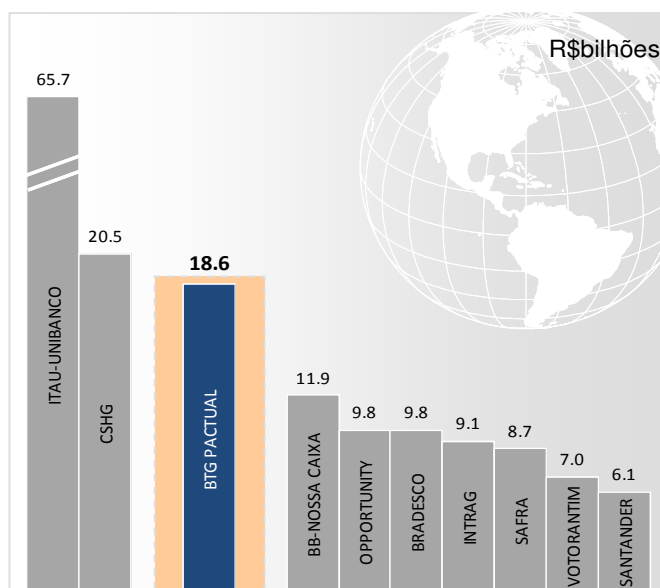
Adicionalmente, o BTG Pactual é um dos líderes em gestão de patrimônio no Brasil, com sua equipe BTG Pactual - Wealth Management:

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

- Planejamento de Sucessão de Fortunas;
- Especialistas em Assessoria Corporativa; e
- Fundos de Investimento

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





























Ranking de *Private Banking* – Brasil



Fonte: ANBIMA – dezembro de 2009

ÓTIMO RELACIONAMENTO COM AS EMPRESAS DO SETOR

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

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

Time de Pesquisa Nº 1 na América Latina - Equity Research

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

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

LatAm – Ranking

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

Posição de Liderança

1º
Aviação, Transporte & Indústria (Rodrigo Góes)
Óleo & Gás e Petroquímico (Gustavo Gattass)
Cimento & Construção (Gordon Lee)
Brasil (Pedro Batista)
Estratégia (Damian Frasier/Pedro Batista)
México (Tomas Lajous)
2º
Papel & Celulose (Edmo Chagas)
Tecnologia, Mídia & Telecom (Carlos Eduardo Sequeira)
3º
Metais & Mineração (Edmo Chagas)
Runner-ups
Elétricas e Outras Utilities (Gustavo Gattass)
Economia (Eduardo Loyo)

**Institutional
Investor**

Brasil – Ranking

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

Posição de Liderança

1º
Indústria & Transporte (Rodrigo Góes)
Óleo & Gás e Petroquímico (Gustavo Gattass)
Elétricas e Outras Utilities (Gustavo Gattass)
Recursos Naturais (Edmo Chagas)
Real Estate (Gordon Lee)
Tecnologia, Mídia & Telecom (Carlos Eduardo Sequeira)
2º
Economia (Eduardo Loyo)
Bens de Consumo (Fabio Monteiro)
3º
Agribusiness (Gustavo Gattass)
Estratégia (Pedro Batista)
Runner-ups
Bens de Consumo (Rodrigo Góes)
Saúde (Eduardo Nishio)

**Institutional
Investor**

Através do Fundo, o Coordenador Líder oferece aos seus clientes a oportunidade de investimento em um dos setores que mais cresce no Brasil, o setor imobiliário:

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

7. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INVESTIMENTOS E POTENCIAIS INVESTIMENTOS A SEREM REALIZADOS PELO FUNDO

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

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

CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE DOS ATIVOS DO FUNDO

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

Critérios de elegibilidade para o investimento em CRI:

- I. O valor do saldo devedor do CRI em relação ao valor de avaliação do imóvel (Loan To Value - "LTV") deve ser de no máximo 75% (setenta e cinco por cento) para imóveis comerciais e de 80% (oitenta por cento) para imóveis residenciais;
- II. Prazo máximo de até 15 (quinze) anos contado da data de aquisição ou prazo superior a 15 (quinze) anos, nas hipóteses em que o CRI conte com uma opção de venda ou compromisso de recompra no prazo de até 15 (quinze) anos contado da data de aquisição; e
- III. Rating mínimo do CRI equivalente a A- para pelo menos 90% (noventa por cento) da carteira de CRI e BBB para até 10% (dez por cento) da carteira de CRI.

Critérios de elegibilidade para o investimento em LCI e LH:

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

Critérios de elegibilidade para o investimento em Cotas de FII:

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

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

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

CRITÉRIO DE PRECIFICAÇÃO DOS ATIVOS DO FUNDO

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

VISÃO GERAL DO PROCESSO DE INVESTIMENTO

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

- Alavancagem no ótimo relacionamento comercial do BTG Pactual com os maiores e melhores players locais: Incorporadoras/Construtoras, Investidores do setor, Corretores/Consultores, etc;
- Análise abrangente (*bottom-up e top-down*) de oportunidades e das estratégias de investimentos;
- Avaliação da estrutura e fundamento dos ativos, retornos esperados e capacidade de pagamento;
- Avaliação de cenários e potenciais riscos e mitigantes para o investimento analisado.

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

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

Adicionalmente, o Gestor agirá diligentemente:

- Buscando a maximização de valor através da combinação de uma estrutura de crédito sênior com sobre-colateral de boa liquidez;
- Mediante a seleção de estruturas / instrumentos mais eficientes que levam em consideração questões fiscais, legais e de aspectos de liquidez (estratégia de saída);

- Realizando a análise e formatação da documentação das operações e formalização / constituição das garantias;
- Utilizando-se de uma robusta plataforma de back-office existente auxilia na parte documental e execução das transações.

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

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

EXEMPLO DE UM CRI ELEGÍVEL

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

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

CONDIÇÕES DO CONTRATO

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

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

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

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

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

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

RELAÇÕES DO FUNDO COM O COORDENADOR LÍDER

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

PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO

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

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

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

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

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

(iv) caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao

Coordenador Líder até às 16 horas do quinto dia útil subsequente à data em que foi comunicada por escrito a suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de três dias úteis contados da data da respectiva revogação; e

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

DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO

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

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

CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ

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

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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

9. TRIBUTAÇÃO

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. TRIBUTAÇÃO

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

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

Tributação do Fundo

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, caso em que estão sujeitas às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. A recente Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, criou uma exceção dentro da regra de tributação pelo Imposto de Renda sobre tais receitas financeiras. Estará isenta de tributação pelo Imposto de Renda a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário.

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

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

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

Tributação dos Investidores

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

Cumpramos ressaltar que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei 11.033 de 21 de dezembro de 2004, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista, pessoa física, titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

Não há retenção do Imposto de Renda na fonte na hipótese da alienação de Cotas a terceiros. No caso de alienação das Cotas em bolsa ou fora de bolsa, a alíquota do Imposto de Renda será de 20% (vinte por cento), sendo apurado de acordo com a sistemática do ganho líquido mensal, exceto na alienação fora de bolsa efetuada por Cotista pessoa física, cuja tributação será conforme as regras de ganho de capital.

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

Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20%, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

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

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

Por sua vez, os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos Cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em Paraíso Fiscal, sujeitam-se também à alíquota de Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010, artigo 52, §3º, inciso I, “b” e inciso II, “c”.

Tributação do IOF/Títulos

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

Tributação do IOF/Câmbio

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

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

REMUNERAÇÃO DO GESTOR

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

REMUNERAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

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

REMUNERAÇÃO DO ESCRITURADOR COTAS

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES

Instituição Administradora

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Praia de Botafogo, 501- 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

At.: Sra. Mariana Botelho Ramalho Cardoso

Telefone: (21) 3262-9600

Fac-símile: (21) 3262-8600

e-mail: ol-reguladores@btgpactual.com

Website: www.btgpactual.com

Gestor

BTG Pactual Asset Management S.A. DTVM

Praia de Botafogo 501, 5º andar, parte

Rio de Janeiro - RJ

CEP 22250040

At.: Departamento Jurídico

Diretor Responsável pelo Fundo: Sr. James Marcos Oliveira

Telefone: (21) 3262-9600

Fac-símile: (21) 3262-8600

e-mail: ol-reguladores@btgpactual.com

Website: www.btgpactual.com

Coordenador Líder

Banco BTG Pactual S.A.

Praia do Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares

Rio de Janeiro - RJ

At.: Bruno Licarião

Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3729, 8º, 9º e 10º andares - São Paulo

Telefone: (11) 3383-2000

Fac-símile: (11) 3383-2415

E-mail: bruno.licariao@btgpactual.com

Website: www.btgpactual.com

Custodiante

Banco BTG Pactual S.A.

Praia do Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares

Rio de Janeiro - RJ

At.: Bruno Licarião

Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3729, 8º, 9º e 10º andares - São Paulo

Telefone: (11) 3383-2000

Fac-símile: (11) 3383-2415

E-mail: bruno.licariao@btgpactual.com

Website: www.btgpactual.com

Escriturador de Cotas

Itaú Unibanco S.A.

Av. Engenheiro Armando de Arruda Pereira, nº 707, 7º andar,
Lado Azul, Jabaquara, CEP 04349010
São Paulo, São Paulo
At.: Dalmir Coelho
Telefone: (11) 5029-4610
Fac-símile: (11) 5029-1535
E-mail: dalmir.coelho@itau-unibanco.com.br
Website: www.itaucustodia.com.br

Auditor Independente

Ernst & Young Auditores Independente S.A.

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

Assessor Legal

PMKA Advogados Associados

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

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

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

Relacionamento da Instituição Administradora com:

o Coordenador Líder:

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

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

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

o Gestor:

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

Relacionamento do Coordenador Líder com:

o Gestor:

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

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

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

POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

- Informações aos Cotistas
- Remessa de Informações à CVM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

INFORMAÇÕES AOS COTISTAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. fatos relevantes.

REMESSA DE INFORMAÇÕES À CVM

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

13. INFORMAÇÕES RELEVANTES

- Esclarecimentos a respeito da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. INFORMAÇÕES RELEVANTES

ESCLARECIMENTOS A RESPEITO DA OFERTA

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

Instituição Administradora

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Praia de Botafogo, 501- 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

At.: Sra. Mariana Botelho Ramalho Cardoso

Telefone: (21) 3262-9600

Fac-símile: (21) 3262-8600

e-mail: ol-reguladores@btgpactual.com

Website: www.btgpactual.com

Coordenador Líder

Banco BTG Pactual S.A.

Praia do Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares

Rio de Janeiro - RJ

At.: Bruno Licarião

Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3729 -8º, 9º e 10º andares - São Paulo

Telefone: (11) 3383-2000

Fac-símile: (11) 3383-2415

E-mail: bruno.licariao@btgpactual.com

Website: www.btgpactual.com

Comissão de Valores Mobiliários - RJ

Rua Sete de Setembro, 111 - 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

www.cvm.gov.br

Comissão de Valores Mobiliários - SP

Rua Cincinato Braga, 340 - 2.º, 3.º e 4.º andares

Edifício Delta Plaza

São Paulo - SP

www.cvm.gov.br

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

Rua Libero Badaró, 425, 24º andar, Centro

CEP: 01009-000

São Paulo - SP

Internet: www.cetip.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

- Atendimento aos Cotistas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

ATENDIMENTO AOS COTISTAS

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

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

Instituição Administradora

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

Coordenador Líder

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)