

PROSPECTO DEFINITIVO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE

CNPJ/MF: 12.516.185/0001-70

No montante de

R\$ 800.000,00

(oitocentos mil reais)

Código ISIN: BRRMLECTF006

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE ("Fundo") está realizando sua segunda emissão ("2ª Emissão") através de uma oferta pública de distribuição de 800.000 (oitocentas mil) cotas ("Cotas"), nominativas e escriturais, série única, com preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) ("Preço de Emissão"), que compreende a distribuição pública primária das Cotas ("Oferta"), perfazendo o valor total de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil) reais. Cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 500 (quinhentas) Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 500,00 (quinhentos reais) e observadas às condições para os Investidores (conforme definidas neste Prospecto Definitivo) referidas neste Prospecto Definitivo ("Aplicação Inicial Mínima"), a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e da Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"). As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, no 1º (primeiro) dia útil imediatamente posterior ao período de 4 (quatro) dias úteis no qual serão alocadas as Cotas ("Data de Liquidação" e "Período de Alocação"). As Cotas serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 13.486.793/0001-42, autorizada pela CVM para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 11.784 de 30 de junho de 2011 ("Coordenador Líder"). Na 2ª Emissão será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a subscrição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que atinja o Patrimônio Mínimo (conforme definida abaixo). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Distribuição (conforme definido neste Prospecto Definitivo) deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 300.000 (trezentas mil) Cotas, equivalentes a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) ("Patrimônio Mínimo"), em conformidade com as disposições estabelecidas no "Contrato de Distribuição das Cotas da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário RM Leblon Corporate", celebrado entre o Coordenador Líder e o Fundo, em 12 de dezembro de 2013 ("Contrato de Distribuição"), no Regulamento (conforme abaixo definido), neste Prospecto Definitivo, e na legislação vigente. A administração e representação do Fundo é realizada pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 13.486.793/0001-42, autorizada pela CVM para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 11.784 de 30 de junho de 2011 e na forma da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668") e da Instrução CVM 472 ("Administrador") e, na qualidade de gestor do Fundo, a VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA. sociedade limitada, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva n.º 153, 4.º andar, parte, Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.838.015/0001-75, autorizada pela CVM para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 11.974 de 17 de outubro de 2011 ("Gestor").

A 2ª Emissão e a Oferta foram autorizadas por meio do "Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário RM Leblon Corporate", realizada em 10 de dezembro de 2013, registrado em 12 de dezembro de 2013, perante o 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1335357, sendo que o regulamento do Fundo foi devidamente firmado em 02 de setembro de 2010 e registrado em 02 de setembro de 2010 no 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, sob o n.º 242093, alterado em 13 de dezembro de 2012 e registrado em 13 de dezembro de 2012 no 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, sob o n.º 265218 e no 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1302911, alterado em 10 de julho de 2013 e registrado em 10 de julho de 2013 no 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1320906, alterado em 23 de julho de 2013 e registrado em 23 de julho de 2013 no 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1322316, alterado em 10 de dezembro de 2013 por meio da "Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário RM Leblon Corporate" e registrado em 12 de dezembro de 2013 no 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1335357 e alterado em 06 de março de 2014 por meio da "Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário RM Leblon Corporate" e registrado em 12 de março de 2014 no 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1345223 ("Regulamento").

Registro da Oferta na CVM: a Oferta foi aprovada e registrada na CVM sob o n.º CVM/SRE/RFI/2014/006, em 6 de maio de 2014.

O pedido de admissão à negociação das cotas integralizadas no Mercado de Balcão Organizado administrado pela CETIP S.A – Mercados Organizados foi deferido em 1º de abril de 2014.

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, para aquisição de Ativos-Alvo (conforme definidos neste Prospecto Definitivo). Os interessados em subscrever as Cotas devem ler o Regulamento do Fundo e este Prospecto Definitivo, que contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, situação econômica financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo que este Prospecto Definitivo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas (conforme definidos neste Prospecto Definitivo), sendo regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei 8.668 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

"Este Prospecto Definitivo não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais Investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais Investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas."

"Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" nas páginas 68 a 79 deste Prospecto Definitivo, 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 seu Administrador, de seu Gestor, de sua política de investimentos, dos empreendimentos que constituírem seu objeto, ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas."

"As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia (i) do Administrador ou do Gestor ou de suas respectivas partes relacionadas, (ii) de qualquer mecanismo de seguro, ou (iii) do Fundo Garantidor de Créditos - FGC".

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



Este Prospecto foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento, da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), bem como das normas emanadas da CVM. A autorização para funcionamento e/ou venda das Cotas Seniores e/ou das Cotas Subordinadas Mezanino não implica, por parte da CVM ou da ANBIMA, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, do Administrador ou das demais instituições prestadoras de serviços do Fundo.

Coordenador Líder e Administrador

Gestor

Assessor Legal

BRL TRUST
INVESTIMENTOS

VINCI partners

N, F & BC
NEGRÃO,
FERRARI &
BUNLAI CHODRAUI
ADVOGADOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AVISOS IMPORTANTES

As informações contidas neste Prospecto Definitivo estão sob análise da CVM, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. Portanto, o presente Prospecto Definitivo está sujeito à complementação e correção.

O investimento no Fundo apresenta riscos para o Investidor, conforme descritos na seção “Fatores de Risco” a partir da página 68 deste Prospecto Definitivo. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto Definitivo, do Regulamento, bem como dos termos e condições estipulados no Boletim de Subscrição pelo Investidor ao aplicar seus recursos. Ainda que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Investidor.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia (i) do Administrador ou do Gestor ou de suas respectivas partes relacionadas, (ii) de qualquer mecanismo de seguro, ou (iii) do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

As informações contidas neste Prospecto Definitivo estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto Definitivo quanto do Regulamento, com especial atenção para os artigos relativos ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do Prospecto Definitivo que tratam dos fatores de risco a que este investimento está exposto. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco” neste Prospecto Definitivo a partir da página 68 deste Prospecto Definitivo.

A distribuição não conta com classificação de risco realizada por agência classificadora de riscos.

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 seu Administrador, de seu Gestor, de sua política de investimentos, dos empreendimentos que constituírem seu objeto, ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas.

Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou alienação de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo, vide seção “Regras de Tributação” neste Prospecto Definitivo a na página 41 deste Prospecto Definitivo.

O Prospecto Definitivo será entregue aos Investidores durante o período de distribuição das Cotas, ou seja, apenas após a concessão do registro definitivo da Oferta pela CVM.

Este Prospecto foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento, bem como das normas emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A autorização para funcionamento e/ou venda das Cotas deste Fundo não implica por parte da Comissão de Valores Mobiliários ou da ANBIMA garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo de seu Administrador, de seu Gestor ou das demais instituições prestadoras de serviços.

Prospecto de acordo com o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

Todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de Termo de Adesão, que recebeu exemplar deste Prospecto Definitivo 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 e, conseqüentemente, o Cotista estão sujeitos, bem como da Taxa de Administração, Taxa de Custódia, Taxa de Escrituração e das demais despesas devidas pelo Fundo.

A rentabilidade esperada prevista no Estudo de Viabilidade constante do Anexo VI a este Prospecto Definitivo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES.....	5
2. SUMÁRIO DA OFERTA	13
3. INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO	19
4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO.....	20
Objeto do Fundo	20
Principais Característica da 1ª Emissão e do Desdobramento de Cotas.....	21
Política de Investimento	23
Rentabilidade apurado do Fundo	28
Composição da Carteira do Fundo	33
Diversificação de Investimentos.....	33
Administração do Fundo	33
Da Gestão do Fundo	37
Despesas e Encargos do Fundo	38
Demonstrações Financeiras.....	39
Política de Distribuição dos Resultados.....	40
5. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO	41
Tributação do Fundo	41
Tributação dos Cotistas.....	41
Expectativa do Administrador.....	42
Tributação do Imposto sobre Operações Financeiras sobre Títulos -IOF-Títulos	42
Tributação do Imposto sobre Operações Financeiras sobre Câmbio -IOF-Câmbio	43
Responsabilidade Tributária.....	43
6. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	44
Características Básicas da Oferta.....	44
Demonstrativo dos Custos da Oferta	44
Custo Unitário da Distribuição.....	45
Outras Despesas Consideradas como Custos não Recorrentes do Fundo.....	45
Característica das Cotas do Fundo.....	46
Montante da Emissão, Condições e Prazo de Subscrição e Integralização	46
Direito de Preferência.....	47
Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta	47
Público-Alvo	48
Declaração da Inadequação	49
Negociação e Custódia das Cotas.....	49
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas	49
Cessão de Cotas	50
Cronograma.....	50
Distribuição Parcial.....	51

7. DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	52
Condições do Contrato de Distribuição.....	52
Remuneração do Coordenador Líder da Oferta	52
Relacionamento entre as Partes	52
Procedimentos da Distribuição.....	54
Procedimento de Alocação e Liquidação Financeira.....	57
Contrato de Garantia de Liquidez	58
Destinação dos Recursos	58
8. NOVAS EMISSÕES.....	59
9. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO	61
10. VISÃO GERAL DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	62
11. INVESTIMENTO EM IMÓVEIS-ALVO PELO FUNDO.....	66
Características dos Imóveis-Alvo.....	66
Do Negócio	67
12. FATORES DE RISCO.....	68
13. ADMINISTRADOR DO FUNDO E COORDENADOR LÍDER.....	80
Breve Resumo	80
14. GESTOR.....	81
Breve Resumo	81
15. IDENTIFICAÇÕES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS	82
Administrador.....	82
Coordenador Líder	82
Gestor	82
Auditor Independente	83
Instituição e Escrituradora.....	83
Custodiante.....	84
Assessor Legal	84
16. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	85
17. ANEXOS	87
Anexo I – Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário RM Leblon Corporate que deliberou a Emissão e a Oferta	89
Anexo II – Regulamento do Fundo	97
Anexo III – Declaração do Coordenador Líder para Fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400	153
Anexo IV – Declaração do Administrador para Fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400.....	157
Anexo V – Modelo do Boletim de Subscrição.....	161
Anexo VI – Estudo de Viabilidade e Laudo de Avaliação.....	171
Anexo VII – Orçamento e Cronograma da construção do Empreendimento Comercial.....	197

1. DEFINIÇÕES

Administrador ou Coordenador Líder ou BRL:

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar – parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.486.793/0001-42, autorizada pela CVM para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 11.784 de 30 de junho de 2011.

ANBIMA:

Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

Anúncio de Encerramento:

O Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas do Fundo, a ser imediatamente publicado após a distribuição das Cotas, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.

Anúncio de Início:

O Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas do Fundo, informando acerca do início do Período de Alocação e do Prazo de Distribuição das Cotas, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400.

Anúncio de Retificação:

Uma eventual revogação ou modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de publicação de anúncio de retificação, nos mesmos meios utilizados para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme o disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400.

Aplicação Inicial Mínima:

Quantidade mínima de R\$ 500,00 (quinhentos reais), correspondentes a 500 (quinhentas) Cotas, a serem subscritas por cada Investidor, salvo se ao final do Prazo de Distribuição: (i) restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição das Cotas necessárias para atingir o Patrimônio Mínimo; e (ii) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Cotas superar o montante das Cotas.

Ativos-Alvo:

Ativos que fazem parte do objetivo de investimento do Fundo, conforme disposto no artigo 4º de seu Regulamento, a saber: (a) preponderantemente imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento, com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades; (b) cotas de outros fundos de investimentos imobiliário; (c) certificados de recebíveis imobiliários; (d) letras de crédito imobiliário; (e) letras hipotecárias; e (f) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários.

Auditor Independente:	BDO TREVISAN AUDITORES INDEPENDENTES , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90 - 3º andar - Consolação, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.276.936/0001-79.
BM&FBOVESPA:	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
Braquiária Empreendimentos:	Braquiária Empreendimentos e Participações Ltda., com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, n.º 2.277, sala 1401 e 1402, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.341.254/0001-40.
CETIP	CETIP S.A – Mercados Organizados
CNPJ/MF:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código ANBIMA:	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento.
Contrato de Distribuição:	<i>“Contrato de Distribuição das Cotas da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário RM Leblon Corporate”</i> pactuado entre o Fundo e o Coordenador Líder.
Contrato de Gestão:	Contrato de gestão celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador e o Gestor, para outorgar ao Gestor, nos termos do Contrato de Gestão e de eventuais instrumentos de mandato, todos os poderes necessários para a realização da gestão dos investimentos das carteiras do Fundo, inclusive os poderes especiais necessários para, em nome e por conta do Fundo, adquirir, regatar, alienar, ceder, endossar, transferir e onerar quaisquer ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como prospectar, selecionar, negociar e firmar, em nome do Fundo quaisquer documentos, acordos ou contratos necessários ao cumprimento dos seus objetivos, incluindo mas não se limitando a acordos de confidencialidade, memorandos de entendimentos, acordos de investimento, boletins de subscrição, acordos de acionistas, livros societários, atos e documentos necessários à representação do Fundo em assembleias gerais ou especiais atinentes aos ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo o de participar de assembleias e reuniões de credores em geral, assim como em qualquer reunião ou foros de discussão, em FII que o Fundo detenha participação, inclusive assembleias gerais extraordinárias e de quórum qualificado, podendo assinar atas, livro, termos, declarações, receber e dar quitação e todos os demais documentos necessários para o bom e fiel cumprimento de suas obrigações como Gestor, observado o Regulamento do Fundo e a legislação vigente, bem como a necessidade de informar, imediatamente, o administrador dos atos praticados em nome do Fundo.

Contrato de Locação BTS:	<i>“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel com Construção Ajustada e Outras Avenças”, pactuado pela Promitente Vendedora e a Locatária.</i>
Cotas:	As cotas de emissão do Fundo, objeto da Oferta.
Cotistas:	Titulares das Cotas do Fundo.
CPF/MF:	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.
Críticos de Elegibilidade:	São os critérios de elegibilidade para as aquisições dos Ativos-Alvo pelo Fundo.
CSLL:	Contribuição Social sobre Lucro Líquido.
Custodiante:	ITAÚ UNIBANCO S.A. , com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha - Torre Olavo Setubal, São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, instituição financeira responsável pela prestação dos serviços de custódia, tesouraria e processamento de ativos.
CVM:	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação:	A liquidação financeira dos pedidos de compra se dará no 1º (primeiro) dia útil imediatamente posterior ao Período de Alocação no qual foram alocadas as Cotas. Para mais informações acerca da liquidação financeira, veja a seção “Procedimento de Alocação e Liquidação Financeira” neste Prospecto Definitivo na página 57 deste Prospecto Definitivo.
Decreto 6.306:	Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado, o qual regulamenta o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários - IOF.
Despesas Extraordinárias:	Despesas extraordinárias dos Ativos-Alvo do Fundo, nelas incluídas as eventuais contingências e custos de manutenção/revitalização dos Ativos-Alvo, se houver.
Direito de Preferência:	Nos termos da <i>“Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo - Fundo de Investimento Imobiliário RM Leblon Corporate”</i> , realizada em 10 de dezembro de 2013, registrado em 12 de dezembro de 2013, perante o 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1335357, o atual cotista do Fundo renunciou ao (i) direito de preferência para a subscrição e integralização das novas Cotas objeto da presente Emissão e (ii) direito de ceder a preferência na subscrição e integralização das novas Cotas objeto da presente Emissão a outros cotistas ou a terceiros.
Emissão ou 2ª Emissão:	A presente 2ª Emissão de Cotas do Fundo.

Empreendimento Comercial:	Edifício comercial em fase de construção no Imóvel, na forma dos projetos executivos, memorial descritivo e as diretrizes básicas constantes nos anexos do Contrato de Locação BTS.
Escritura de Promessa de Venda e Compra:	<i>“Escritura Pública de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças”</i> , pactuado entre o Fundo e a Proeminente Vendedora, em 14 de agosto de 2013, e lavrada perante o 17º Cartório de Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro/RJ, no Livro n.º 7523, fls. 118 a 127, ato n.º 05.
Estudo de Viabilidade:	O estudo inicial de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo elaborado pelo Gestor.
Fração do Imóvel:	A fração do Imóvel vendida ao Fundo pela Promitente Vendedora, equivalente a 65,6343632346160% do referido Imóvel, conforme previsto na Escritura de Promessa de Venda e Compra.
Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE , constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 12.516.185/0001-70.
FII:	Fundo de Investimento Imobiliário.
Gestor:	VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva n.º 153, 4.º andar, parte, Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.838.015/0001-75, autorizada pela CVM para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 11.974 de 17 de outubro de 2011.
Governo Federal:	Governo Federal da República Federativa do Brasil.
Imóveis-Alvo:	Preponderantemente imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento, com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades.

Imóvel:	Imóvel objeto da matrícula n.º 97.093 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro/RJ.
Instituição Esrituradora:	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04.310-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64 instituição financeira contratada pelo Fundo para prover a escrituração das Cotas, em nome de seus respectivos titulares.
Instrução CVM 400:	Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, a qual dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário.
Instrução CVM 409:	Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, a qual dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento.
Instrução CVM 472:	Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, a qual dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário.
Instrução CVM 494:	Instrução da CVM n.º 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada, a qual dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a divulgação de informações e a distribuição de cotas dos clubes de investimento.
Instrução CVM 516:	Instrução da CVM n.º 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada, a qual dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras dos FII.
Investidores:	O Fundo é destinado ao público geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, que buscam investimentos no longo prazo, observados os fatores de risco inerentes ao Fundo. É VEDADA A SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO POR CLUBES DE INVESTIMENTO, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 26 E 27 DA INSTRUÇÃO CVM 494.
IGP-M:	Índice Geral de Preços de Mercado, atualizado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).
INCC:	Índice Nacional do Custo da Construção (FGV).
IOF-TÍTULOS:	Imposto sobre operações financeiras sobre títulos.
IOF-CÂMBIO:	Imposto sobre operações financeiras sobre câmbio.

IPCA:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
IR:	Imposto de Renda.
IRPJ:	Imposto de Renda Pessoa Jurídica.
IRRF:	Imposto de renda a ser retido na fonte
ITBI:	Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis.
Laudo de Avaliação	Laudo de Avaliação do Imóvel elaborado por JLL Corretagem e Transações Imobiliárias Ltda. (Jones Lang LaSalle), constante do Anexo VI a este Prospecto.
Locatária e/ou Vinci Partners	Vinci Partners Investimentos Ltda., sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.073.015/0001-04, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 6º andares, parte, Leblon, CEP 22440-032, na qualidade de controladora do Gestor do Fundo e futura locatária do Imóvel.
LCI:	Letra de Crédito Imobiliário.
Lei 8.668:	Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, a qual dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário.
Lei 9.779:	Lei n.º 9.779, de 18 de janeiro de 1999, conforme alterada, a qual altera a legislação do Imposto sobre a Renda, relativamente à tributação dos Fundos de Investimento Imobiliário e dos rendimentos auferidos em aplicação ou operação financeira de renda fixa ou variável, ao Sistema Integrado de Pagamento de Impostos e Contribuições das Microempresas e das Empresas de Pequeno Porte - SIMPLES, à incidência sobre rendimentos de beneficiários no exterior, bem assim a legislação do Imposto sobre Produtos Industrializados - IPI, relativamente ao aproveitamento de créditos e à equiparação de atacadista a estabelecimento industrial, do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguros ou Relativas a Títulos e Valores Mobiliários - IOF, relativamente às operações de mútuo, e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, relativamente às despesas financeiras.
Lei 11.033:	Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, a qual altera a tributação do mercado financeiro e de capitais.
Lei 11.196:	Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, conforme alterada, a qual institui o Regime Especial de Tributação para a Plataforma de Exportação de Serviços de Tecnologia da Informação - REPES, o Regime Especial de Aquisição de Bens de Capital para Empresas Exportadoras – RECAP, entre outros.
Lei 11.638:	Lei n.º 11.638, de 28 de dezembro de 2007, conforme alterada, o qual estende às sociedades de grande porte disposições relativas à elaboração e divulgação de demonstrações financeiras.

Lei do Inquilinato:	Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, a qual dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.
Lei das Sociedades por Ações:	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, a qual dispõe sobre as sociedades por ações.
LH:	Letra Hipotecária.
Maioria Simples:	Voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas, subscritas e integralizadas, dos Cotistas presentes em assembleias gerais.
Maioria Absoluta:	Voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do Fundo.
Oferta:	Esta oferta pública de distribuição primária das Cotas do Fundo.
Patrimônio Mínimo:	A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 300.000 (trezentos mil) Cotas, equivalentes a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).
Período de Alocação:	Período de 4 (quatro) dias úteis no qual serão alocadas as Cotas, o qual iniciará a partir do quinto dia útil imediatamente subsequente à data de publicação do Anúncio de Início e à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, conforme artigo 42 da Instrução CVM nº 400.
Pessoas Vinculadas:	Qualquer pessoa que seja: (i) administrador e/ou acionista controlador do Administrador e/ou do Fundo e/ou do Gestor, (ii) administrador e/ou controlador das instituições participantes da Oferta, se houver; (iii) outras pessoas vinculadas à Oferta; ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii) anteriores.
Prazo de Distribuição:	O prazo de distribuição pública das Cotas será de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do Anúncio de Início, ou até a data de publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Preço de Emissão:	R\$ 1,00 (um real) por Cota, de acordo com o valor estipulado na “ <i>Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário RM Leblon Corporate</i> ”, realizada em 10 de dezembro de 2013, a qual aprovou a presente 2ª Emissão.
Prestador de Serviços:	Pessoa física ou jurídica que pode vir a ser contratada pelo Administrador, a expensas do Fundo, para prestar determinados serviços de assessoria, nos termos dos artigos 29 e 31, da Instrução CVM 472.

Promitente Vendedora:	Strazzaria Empreendimentos e Participações S.A., sociedade anônima, inscrita perante o CNPJ/MF sob o n.º 12.924.623/0001-30, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, n.º 153, 5º e 6º andares, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Prospecto Preliminar:	O Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição de Cotas do Fundo.
Prospecto ou Prospecto Definitivo:	Este Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição de Cotas do Fundo.
Regulamento:	Regulamento do Fundo constante do Anexo II ao presente Prospecto.
Reserva de Caixa:	O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, constituir reserva de caixa para fazer frente às despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo, inclusive eventuais contingências e custos de manutenção/revitalização do(s) Ativos-Alvo, em valor equivalente a até 3 (três) parcelas mensais recebidas pelo Fundo em decorrência do pagamento pelo(s) respectivo(s) locatário(s) do aluguel dos Imóveis-Alvo do Fundo.

2. SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e sobre as Cotas. Recomenda-se ao investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo, inclusive seus anexos, e do Regulamento do Fundo, em especial a seção “Fatores de Risco”, neste Prospecto Definitivo.

Emissor:	Fundo de Investimento Imobiliário RM Leblon Corporate, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas.
Administrador, Coordenador Líder ou BRL:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar – parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.486.793/0001-42, autorizada pela CVM para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 11.784 de 30 de junho de 2011.
Gestor:	VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva n.º 153, 4.º andar, parte, Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.838.015/0001-75, autorizada pela CVM para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 11.974 de 17 de outubro de 2011.
Valor Total da Emissão:	R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), sendo que será admitida a subscrição parcial das Cotas da 2ª Emissão, desde que seja atingido o Patrimônio Mínimo.
Número de Cotas inicialmente ofertadas:	800.000 (oitocentas mil) de Cotas.
Número de Séries:	A Emissão será realizada em série única.
Preço de Emissão:	R\$ 1,00 (um real) por Cota.
Aplicação Inicial Mínima:	Quantidade mínima de R\$ 500,00 (quinhentos reais), correspondentes a 500 (quinhentas) Cotas, a serem subscritas por cada Investidor, salvo se ao final do Período de Alocação: (i) restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição das Cotas necessárias para atingir o Patrimônio Mínimo; e (ii) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Cotas superar o montante das Cotas.
Forma de Distribuição:	A Oferta será realizada pelo Coordenador Líder em mercado de balcão não organizado. Para mais informações acerca da forma de distribuição das Cotas, veja o item “Procedimentos da Distribuição” neste Prospecto Definitivo.

Regime de Colocação:	As Cotas serão distribuídas pelo Coordenador Líder em regime de melhores esforços. Caso não seja subscrito o total de Cotas desta Emissão, o Coordenador Líder não se responsabilizará pela subscrição do saldo não colocado.
Distribuição Parcial:	Na Emissão será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a subscrição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Patrimônio Mínimo. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Distribuição deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada ao Patrimônio Mínimo.
Patrimônio Mínimo:	A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 300.000 (trezentos mil) Cotas, equivalentes a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).
Forma de Integralização:	As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação junto ao Coordenador Líder da Oferta.
Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas:	<p>A subscrição das Cotas será feita mediante assinatura do boletim de subscrição, pelos Investidores junto ao Coordenador Líder, sendo que tal documento especificará as condições da subscrição e integralização, e será autenticado pelo Coordenador Líder.</p> <p>A integralização das Cotas colocadas no âmbito da Oferta será realizada na Data de Liquidação, em moeda corrente nacional, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) à conta corrente do Fundo, em uma única parcela, conforme previsto em cada boletim de subscrição.</p>
Prazo de Distribuição:	O prazo de distribuição pública das Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do Anúncio de Início, ou até a data de publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Data de Liquidação:	A liquidação financeira dos pedidos de compra se dará no 1º (primeiro) dia útil imediatamente posterior ao Período de Alocação no qual foram alocadas as Cotas. Para mais informações acerca da liquidação financeira, veja a seção “Procedimento de Alocação e Liquidação Financeira” neste Prospecto Definitivo na página 57 deste Prospecto Definitivo.
Período de Alocação:	Período de 04 (quatro) dias úteis no qual serão alocadas as Cotas, o qual iniciará a partir do quinto dia útil imediatamente subsequente à data de publicação do Anúncio de Início e à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, conforme artigo 42 da Instrução CVM nº 400.

Público Alvo:

O Fundo é destinado ao público geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residente e domiciliados no Brasil ou no exterior, que buscam investimentos no longo prazo, observados os fatores de risco inerentes ao Fundo. **É VEDADA A SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO POR CLUBES DE INVESTIMENTO, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 26 E 27 DA INSTRUÇÃO CVM 494.**

Tipo de Distribuição:

Primária.

Taxa de Administração:

Pelos serviços de administração do Fundo, o Administrador fará jus ao recebimento de remuneração equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, já incluídos nessa taxa quaisquer valores atribuíveis à remuneração pela gestão da carteira do Fundo que sejam devidos ao Gestor, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), com acréscimo adicional de R\$ 2.050,00 (dois mil e cinquenta reais) mensais além de despesas extraordinárias, sendo certo que (i) o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) e (ii) o valor adicional, de R\$ 2.050,00 (dois mil e cinquenta reais) mensais, será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPC-FIPE (Índice de Preços ao Consumidor da FIPE).

A Taxa de Administração será calculada e apropriada por dia útil, com base no percentual referido acima sobre o valor diário do patrimônio líquido do Fundo do dia anterior, e será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, para o Administrador.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos outros prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante da Taxa de Administração acima descritas e observado o disposto no artigo 11 do Regulamento.

Sem prejuízo do percentual indicado acima, inclusive pela atividade de gestão do Fundo, para os fins do inciso XIV do artigo 15 da Instrução CVM 472, o valor da remuneração global, anual, a ser paga pelo Administrador, às expensas do Fundo, para os prestadores de serviços do Fundo pelas atividades de auditoria independente, escrituração e custódia das cotas do Fundo será de até 1% (um por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Taxa de Custódia, Tesouraria e Processamento	Remuneração mensal de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) devida pelo Fundo ao Custodiante para a prestação dos serviços de custódia, tesouraria e processamento de ativos do Fundo.
Demais Taxas do Fundo:	Além da Taxa de Administração, não serão devidas quaisquer outras taxas do Fundo, incluindo taxa de ingresso, de saída e de desempenho (performance).
Fatores de Risco:	Os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” neste Prospecto Definitivo, na página 68 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.
Publicidade:	<p>O Administrador publicará todos os atos e decisões relacionados ao Fundo, que serão veiculados na página do Administrador na rede mundial de computadores (<i>Website</i>: www.brltrust.com.br, nesta página, na opção “Administração de Fundos” clicar em “Fundos”, em seguida na parte esquerda da tela abaixo de “Fundos administrados” escolher o “FII RM Leblon Corporate” e em seguida selecionar o documento desejado).</p> <p>Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio de publicação de aviso no jornal “O Dia” e na página do Administrador na rede mundial de computadores (<i>Website</i>: www.brltrust.com.br, nesta página, na opção “Administração de Fundos” clicar em “Fundos”, em seguida na parte esquerda da tela abaixo de “Fundos administrados” escolher o “FII RM Leblon Corporate” e em seguida selecionar o documento desejado).</p> <p>Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da página do Coordenador Líder na rede mundial de computadores (<i>Website</i>: www.brltrust.com.br, nesta página, na opção “Administração de Fundos” clicar em “Fundos”, em seguida na parte esquerda da tela abaixo de “Fundos administrados” escolher o “FII RM Leblon Corporate” e em seguida selecionar o documento desejado).</p>
Ambiente em que será realizada a Oferta das Cotas do Fundo	A distribuição pública das Cotas no mercado primário, sob regime de melhores esforços de colocação, será realizada em mercado de balcão não organizado.
Negociação e Custódia das Cotas:	A Oferta será realizada, em regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, por intermédio do Coordenador Líder da Oferta. As Cotas ofertadas serão registradas para negociação secundária no Mercado de Balcão Organizado administrado pela CETIP.

Auditor Independente:

BDO TREVISAN AUDITORES INDEPENDENTES, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, n.º 90 – 3º andar – Consolação – CEP 01050-030, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 54.276.936/0001-79.

Instituição Esrituradora:

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04.310-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, instituição financeira contratada pelo Fundo para prover a escrituração das Cotas, em nome de seus respectivos titulares.

Ativos imobiliários do Fundo:

No momento da presente Oferta, a totalidade do capital integralizado do Fundo, oriundo da 1ª emissão de Cotas e descontado as despesas do Fundo incorridas até o presente momento, encontra-se depositada em conta corrente de titularidade do Fundo, para que o Administrador utilize tais recursos para o pagamento das despesas recorrentes do Fundo, descritas na página 39 deste Prospecto. Até a presente data, o Fundo não possui capital alocado em ativos financeiros.

Com relação aos Imóveis-Alvo e direitos a eles relativos integrantes do patrimônio do Fundo, até 100% (cem por cento) da carteira do Fundo poderá ser alocada em um único Imóvel-Alvo.

No momento da presente Oferta, 100% (cem por cento) da carteira do Fundo é composta pelos direitos aquisitivos sobre a Fração do Imóvel equivalente a 65,6343632346160% do Imóvel.

Em decorrência dos direitos aquisitivos sobre a Fração do Imóvel descritos acima, o Fundo é titular também dos acessórios relacionados ao Imóvel, inclusive, os direitos creditórios cedidos ao Fundo pela Promitente Vendedora oriundos do Contrato de Locação BTS, equivalente a 65,6343632346160% do aluguel a ser pago ao Fundo pela Locatária a partir de 5 de janeiro de 2015.

Objetivo da Oferta

O Objetivo da presente Oferta é obter os recursos necessários pelo Fundo para o pagamento das despesas recorrentes e dos encargos do Fundo, conforme previstos na Seção “*Despesas e Encargos do Fundo*” do Capítulo “4. *Características do Fundo*” na página 38 deste Prospecto até o Fundo receber as receitas oriundas da exploração da Fração do Imóvel por meio do pagamento pela Locatária ao Fundo do preço do Contrato de Locação BTS a partir de 5 de janeiro de 2015.

Destinação dos Recursos:

Os recursos líquidos provenientes da Oferta (após a dedução das despesas e dos custos da Oferta), serão destinados, exclusivamente, para o pagamento das despesas recorrentes e dos encargos do Fundo, conforme previstos na Seção “*Despesas e Encargos do Fundo*” do Capítulo “4. *Características do Fundo*” na página 38 deste Prospecto, sendo certo que a receita a ser obtida mensalmente pelo Fundo, a partir de 5 de janeiro de 2015, oriunda da exploração da Fração do Imóvel, em decorrência do pagamento pelo Locatário ao Fundo do preço do Contrato de Locação BTS, será utilizada (i) para o pagamento das parcelas mensais devidas pelo Fundo, a partir de 15 de janeiro de 2015, em decorrência da Escritura de Promessa de Venda e Compra; (ii) para o provisionamento no Fundo até o efetivo pagamento das despesas não recorrentes do Fundo, quais sejam, o ITBI do Imóvel relativo à fração a ser vendida ao Fundo e os custos cartorários relativos às taxas a serem cobradas na lavratura e registro da escritura definitiva do Imóvel, sendo certo que as despesas não recorrentes do Fundo serão devidas e pagas somente quando da lavratura da Escritura definitiva do Imóvel, a qual ocorrerá após a quitação integral do preço de aquisição do Imóvel (sendo a última parcela prevista para 15 de agosto de 2025); e (iii) o pagamento, a partir de fevereiro de 2015, das despesas recorrentes e dos encargos do Fundo, conforme previstos na Seção “*Despesas e Encargos do Fundo*” do Capítulo “4. *Características do Fundo*” na página 38 deste Prospecto.

Forma de Constituição do Fundo:

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, sendo regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei 8.668, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Informações Complementares:

Quaisquer informações complementares sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, à CETIP ou à CVM.

Jornal de publicação das informações relativas a presente Oferta:

O Dia.

3. INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO

Este Prospecto Definitivo contém informações e perspectivas de desempenho acerca do Fundo e do mercado de fundos de investimentos imobiliários, que envolvem riscos e incertezas.

Embora as informações constantes deste Prospecto Definitivo tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, e as perspectivas de desempenho dos ativos e do Fundo sejam baseados 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 aqui indicadas.

4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Objeto do Fundo

Constituído sob a forma de condomínio fechado, o Fundo é uma comunhão de recursos, captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários, conforme definidos na regulamentação vigente, e em ativos financeiros relacionados ao setor imobiliário, com prazo de duração indeterminado, sendo regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei 8.668, pelo Código ANBIMA, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

No momento da presente Oferta, a totalidade do capital integralizado do Fundo, oriundo da 1ª emissão de Cotas e descontado as despesas do Fundo incorridas até o presente momento, encontra-se depositada em conta corrente de titularidade do Fundo, para que o Administrador utilize tais recursos para o pagamento das despesas recorrentes do Fundo, descritas na página 39 deste Prospecto. Até a presente data, o Fundo não possui capital alocado em ativos financeiros.

Com relação aos Imóveis-Alvo e direitos a eles relativos integrantes do patrimônio do Fundo, até 100% (cem por cento) da carteira do Fundo poderá ser alocada em um único Imóvel-Alvo.

No momento da presente Oferta, 100% (cem por cento) da carteira do Fundo é composta pelos direitos aquisitivos sobre a Fração do Imóvel equivalente a 65,6343632346160% do Imóvel.

Em decorrência dos direitos aquisitivos sobre a Fração do Imóvel descritos acima, o Fundo é titular também dos acessórios relacionados ao Imóvel, inclusive, os direitos creditórios cedidos ao Fundo pela Promitente Vendedora oriundos do Contrato de Locação BTS, equivalente a 65,6343632346160% do aluguel a ser pago pela Locatária ao Fundo a partir de 5 de janeiro de 2015.

Além da Fração do Imóvel descrita acima, no momento da presente Oferta, não existem outros imóveis-alvo que o Fundo pretenda adquirir.

Mediante a realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o Fundo poderá prospectar a aquisição (i) de novos empreendimentos imobiliários, além da Fração do Imóvel e (ii) de ativos financeiros de origem imobiliária, desde que observada a Política de Investimento do Fundo, nos termos do artigo 4 do Regulamento do Fundo.

Para a aquisição de novos Ativos-Alvo serão realizadas novas emissões de Cotas pelo Fundo, conforme previsto no capítulo “8. Novas Emissões” nas páginas 59 do Prospecto.

Os custos relacionados a despesas do Fundo para a manutenção do Imóvel, quando necessária, serão arcados com a receita a ser obtida mensalmente pelo Fundo oriunda da exploração da Fração do Imóvel, em decorrência do pagamento pela Locatária ao Fundo do preço do Contrato de Locação BTS a partir de 5 de janeiro de 2015.

Os recursos líquidos provenientes da Oferta (após a dedução das despesas e dos custos da Oferta), serão destinados, exclusivamente, para o pagamento das despesas recorrentes e dos encargos do Fundo, conforme previstos na Seção “*Despesas e Encargos do Fundo*” do Capítulo “4. *Características do Fundo*” na página 38 deste Prospecto, sendo certo que a receita a ser obtida mensalmente pelo Fundo, a partir de 5 de janeiro de 2015, oriunda da exploração da Fração do Imóvel, em decorrência do pagamento pela Locatária ao Fundo do preço do Contrato de Locação BTS, será utilizada (i) para o pagamento das parcelas mensais devidas pelo Fundo a partir de 15 de janeiro de 2015 em decorrência da Escritura de Promessa de Venda e Compra; (ii) para o provisionamento no Fundo até o efetivo pagamento das despesas não recorrentes do Fundo, quais sejam, o ITBI do Imóvel relativo à fração a ser vendida ao Fundo e os custos cartorários relativos às taxas a serem cobradas na lavratura e registro da escritura definitiva do Imóvel, sendo certo que as despesas não recorrentes do Fundo serão devidas e pagas somente quando da lavratura da Escritura definitiva do Imóvel, a qual ocorrerá após a quitação integral do preço de aquisição do Imóvel (sendo a última parcela prevista para 15 de agosto de 2025); e (iii) o pagamento, a partir de fevereiro de 2015, das despesas recorrentes e dos encargos do Fundo, conforme previstos na Seção “*Despesas e Encargos do Fundo*” do Capítulo “4. *Características do Fundo*” na página 38 deste Prospecto.

Por proposta do Administrador, o Fundo poderá, encerrada a presente Emissão, realizar novas emissões de Cotas mediante prévia deliberação em assembleia geral de cotistas e após obtenção da autorização da CVM, conforme aplicável, inclusive com o fim de adquirir novos Imóveis-Alvo, bens e/ou direitos, de acordo com a sua política de investimento, observado disposto no item “Novas Emissões” neste Prospecto Definitivo.

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

O Fundo tem como gestor a VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, n.º 153, 4.º andar, parte, bairro do Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.838.015/0001-75, autorizada pela CVM para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 11.974 de 17 de outubro de 2011.

Principais Características da 1ª Emissão e do Desdobramento de Cotas

A 1ª Emissão de cota do Fundo foi aprovada por meio do “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Vinci Fundo de Investimento Imobiliário I”, antiga denominação do Fundo, devidamente registrado em 10 de julho de 2013, sob o nº 1320906, perante o 8º Oficial Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo (“**1ª Emissão**”).

A BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de distribuidor, realizou os serviços de distribuição pública da única Cota ofertada na 1ª Emissão.

No âmbito da 1ª Emissão, o Fundo emitiu 01 (uma) única cota, no valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), a qual constituiu lote único e indivisível de valores mobiliários, nos termos do art. 5º, II, da Instrução CVM nº 400. Tendo em vista que a 1ª Emissão teve por objeto apenas uma única cota, em lote único e indivisível, o Administrador entendeu cabível a dispensa automática do registro da 1ª Emissão, nos termos do art. 5º, II, da Instrução CVM nº 400, sendo que foi dispensada, também, a utilização de prospecto de distribuição, anúncio de início e anúncio de encerramento da distribuição.

Conforme os dados disponibilizados à CVM por meio do resumo dos dados finais de colocação da cota da 1ª Emissão do Fundo, elaborado nos termos do Anexo VII da Instrução nº 400, em 10 de julho de 2013 foi encerrada a distribuição da 1ª Emissão. A única cota ofertada no âmbito da 1ª Emissão, em lote único e indivisível, foi subscrita por um fundo de investimento, pelo valor unitário de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), na data de emissão, perfazendo o montante total da 1ª Emissão de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais). O registro de funcionamento do Fundo foi deferido pela CVM, em 05 de agosto de 2013, nos termos do OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº 2708/2013.

A distribuição da Cota da 1ª Emissão foi realizada, no mercado primário, em mercado de balcão não organizado, sendo certo que a integralização da Cota da 1ª Emissão ocorreu à vista mediante transferência eletrônica disponível (TED) para conta corrente de titularidade do Fundo. Até o presente momento, as Cotas da 1ª Emissão (considerando o desdobramento de Cotas descrito abaixo) não foram registradas para negociação em mercado de balcão organizado. Após a autorização da CVM e o deferimento pela CETIP do pedido de admissão à negociação das Cotas do Fundo, as cotas do Fundo objeto da 1ª Emissão e da 2ª Emissão estarão registradas, custodiadas e admitidas à negociação no Módulo SF (Módulo de Fundos) operacionalizado e administrado pela CETIP.

Os recursos oriundos da 1ª Emissão de Cotas foram utilizados:

(i) para o pagamento das despesas recorrentes do Fundo incorridas até o presente momento, incluindo, mas não se limitando, a:

(a) taxa de administração devida ao Administrador do Fundo,

(b) taxa de fiscalização da CVM; e

(c) remuneração do auditor independente do Fundo;

(ii) para o pagamento das despesas e dos custos relacionados à realização da 1ª Emissão de Cotas e à formalização da constituição e do funcionamento do Fundo; e

(iii) para o pagamento dos custos e despesas iniciais relativos à formalização da Escritura de Promessa de Venda e Venda.

O único cotista do Fundo, nos termos da ata de assembleia geral extraordinária do Fundo realizada em 10 de dezembro de 2013 e registrada em 12 de dezembro de 2013 no 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1335357, aprovou a 2ª Emissão e aprovou também o desdobramento da única cota do Fundo, à razão de 1/200.000, de forma que a única cota do Fundo passasse a corresponder a 200.000 (duzentas mil) cotas e, consequentemente, o valor base da cota do lote único e indivisível fosse alterado de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) para R\$ 1,00 (um real). Assim, o valor somatório base das Cotas foi mantido, mas o número de Cotas foi alterado de 1 (uma) Cota para 200.000 (duzentas mil) Cotas (**“Desdobramento de Cotas”**).

Política de Investimentos

Os recursos do Fundo serão aplicados, pelo Administrador, de forma a permitir a aquisição dos Ativos-Alvo, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos conforme descritos na seção “Objeto do Fundo” na página 20 deste Prospecto Definitivo e a política de investimentos definida no Regulamento.

O Fundo terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo nos Ativos-Alvo, objetivando, fundamentalmente:

- (i) auferir rendimentos dos valores mobiliários que vier a adquirir;
- (ii) auferir ganho de capital nas negociações dos valores mobiliários que vier a adquirir;
e
- (iii) auferir receitas por meio de venda, locação, arrendamento ou exploração dos Imóveis-Alvo ou do direito de superfície dos Imóveis-Alvo integrantes do seu patrimônio, podendo, inclusive, ceder a terceiros os direitos decorrentes da locação, arrendamento ou exploração da propriedade ou do direito de superfície, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos.

Nos termos do Regulamento, poderão constar do patrimônio do Fundo:

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

As aquisições dos Ativos-Alvo pelo Fundo deverão obedecer aos seguintes critérios:

- (i) os Imóveis-Alvo devem estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados, devendo estar preferencialmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais no momento da sua aquisição pelo Fundo;
- (ii) os Imóveis-Alvo deverão, preferencialmente, estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial;
- (iii) os Imóveis-Alvo poderão ser adquiridos a preço fixo com pagamento à vista ou em parcelas, as quais, se for o caso, poderão ser honradas pelo Fundo com os recursos provenientes das locações dos respectivos Imóveis-Alvo;
- (iv) o Fundo poderá manter as locações existentes nos Ativos-Alvo incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos Cotistas do Fundo e, em caso de vacância, poderá locá-los a terceiros, nas condições praticadas pelo mercado à época. Desde que cumpridos os requisitos do artigo 8º da Lei do Inquilinato, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação serão automaticamente assumidos pelo Fundo quando da transferência da posse dos Imóveis-Alvo ao Fundo, nos termos do Regulamento;
- (v) os contratos de locação deverão, preferencialmente, transferir aos locatários a responsabilidade pelo pagamento de todos os tributos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os Ativos-Alvo locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão ser pagos nas datas de vencimento e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a, sempre que aplicável, atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos Ativos-Alvo objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas;
- (vi) em relação às LH e LCI, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;
- (vii) em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário; e
- (viii) as cotas de fundo de investimento imobiliário deverão pertencer a fundos de investimento imobiliário devidamente constituídos, em funcionamento e devidamente sujeitos às normas emanadas pela CVM.

Para os fins do item 1.3 do Anexo III-B da Instrução CVM nº 400 e de acordo com os Critérios de Elegibilidade do Fundo previstos no item (I) do parágrafo primeiro do artigo 5 do Regulamento do Fundo, o Fundo poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

Para os fins do item 1.2 do Anexo III-B da Instrução CVM nº 400, a região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte de um empreendimento comercial pretendido pelo Fundo configuram a localização geográfica dos imóveis a serem adquiridos pelo Fundo, conforme disposto nos Critérios de Elegibilidade do Fundo previstos no item (II) do parágrafo primeiro do artigo 5 do Regulamento do Fundo.

Considerando que no momento da presente Oferta, 100% (cem por cento) da carteira do Fundo é composta pelos direitos aquisitivos sobre a Fração do Imóvel equivalente a 65,6343632346160% do Imóvel, a carteira do Fundo está 100% concentrada na Cidade do Rio de Janeiro.

O Fundo investe preponderantemente em empreendimentos imobiliários, conforme previsto no artigo 1 do Regulamento do Fundo. Até 100% (cem por cento) da carteira do Fundo poderá ser alocada em um único Imóvel-Alvo. No momento da presente Oferta, os direitos aquisitivos sobre a Fração do Imóvel, equivalente a 65,6343632346160% do Imóvel, nos termos da Escritura de Promessa de Venda e Compra representam 100% (cem por cento) da carteira do Fundo.

Em decorrência dos direitos aquisitivos sobre a Fração do Imóvel descritos acima, o Fundo também é titular dos direitos acessórios relacionados ao Imóvel, inclusive, os direitos creditórios cedidos ao Fundo pela Promitente Vendedora oriundos do Contrato de Locação BTS. O Fundo poderá investir em ativos financeiros de origem imobiliária, observada a necessidade de caixa do Fundo e observado o disposto no Artigo 4º do seu Regulamento, desde que os referidos ativos financeiros estejam limitados a 49% (quarenta e nove por cento) da carteira do Fundo.

O FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA E/OU DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NOS QUAIS O FUNDO APLICA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DO FUNDO E/OU DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NOS QUAIS O FUNDO APLICA. O FUNDO NÃO TEM COMO OBJETIVO UMA RENTABILIDADE DETERMINADA.

A critério exclusivo do Administrador e do Gestor, observada a aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de Cotistas do Fundo, o Fundo poderá adquirir Ativos-Alvo de contrapartes que sejam Cotistas do Fundo, outros fundos de investimento geridos pelo Gestor ou por empresas ligadas ao Administrador e/ou administrados pelo Administrador, oriundos de sua carteira própria e/ou do patrimônio de empresas coligadas, inclusive podendo realizar a compra de ativos originados, distribuídos, ou de empresas que possuam relacionamento comercial ou crédito com sociedades controladoras, controladas, coligadas ou sob controle comum do Administrador, de seus administradores e acionistas, ou de emissão de companhias abertas cujos administradores sejam ligados ao Gestor, observados os limites dispostos no Regulamento e desde que em bases comprovadamente equitativas.

A critério exclusivo do Administrador e do Gestor, observada a aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de Cotistas do Fundo, o Fundo poderá alienar Ativos-Alvo para contrapartes que sejam Cotistas do Fundo, outros fundos de investimento geridos pelo Gestor ou por empresas ligadas ao Administrador e/ou administrados pelo Administrador, para a carteira própria do Administrador ou de empresas a ele ligadas, ou de emissão de companhias abertas cujos administradores sejam ligados ao Gestor, desde que em bases comprovadamente equitativas.

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

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

A aquisição e a alienação dos Ativos-Alvo em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos no Regulamento deverão ser previamente aprovadas pela assembleia geral de Cotistas.

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

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

Não obstante o emprego de diligência, da boa prática de gestão de fundos de investimento, bem como a observância, pelo Gestor e pelo Administrador, da política de investimento prevista neste Prospecto, no Regulamento e das disposições legais aplicáveis, poderá ocorrer à perda do capital investido pelos condôminos.

O objetivo definido no Regulamento não se caracteriza como promessa ou garantia de rentabilidade pelo Gestor e/ou pelo Administrador, denotando-se apenas como meta a ser perseguida pelo Gestor no emprego de suas funções. Ademais, os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, pelo Gestor ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

Não obstante o disposto no Parágrafo 5º do Artigo 45 da Instrução CVM 472, o Fundo observará, na aquisição dos Ativos-Alvo, os seguintes limites de concentração por emissor descritos na Instrução CVM 409, quais sejam:

- I. até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil;
- II. até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for companhia aberta, sendo certo que, no caso dos Ativos-Alvo, a limitação de 10% (dez por cento) será considerada conforme o disposto no Parágrafo Segundo do Artigo 6 do Regulamento;
- III. até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for um fundo de investimento;
- IV. até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do fundo quando o emissor for pessoa natural ou pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil; e
- V. não haverá limites quando o emissor for a União Federal.

O Fundo não observará, na aquisição dos Ativos-Alvo de natureza financeira, limites de concentração por modalidade de ativo, conforme disposto no Parágrafo Sexto do Artigo 45 da Instrução CVM 472, exceto no que diz respeito à aquisição de Ativos-Alvo nos termos do Parágrafo Terceiro do Artigo 5º do Regulamento. A aquisição de tais Ativos-Alvo deverá observar, cumulativamente, o limite máximo de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Na verificação de enquadramento da carteira do Fundo aos limites por emissor descritos no *caput* e em seus incisos, o Administrador utilizará, para os efeitos do disposto no *caput* do artigo 6 do Regulamento, as seguintes definições:

- I. considerar-se-á emissor a pessoa natural ou jurídica, o fundo de investimento e o patrimônio separado na forma da lei, obrigados ou coobrigados pela liquidação do ativo financeiro detido pelo Fundo;
- II. considerar-se-ão como de um mesmo emissor os ativos financeiros de responsabilidade de emissores integrantes de um mesmo grupo econômico, assim entendido o composto pelo emissor e por seus controladores, controlados, coligados ou com ele submetidos a controle comum;
- III. considerar-se-á controlador o titular de direitos que assegurem a preponderância nas deliberações e o poder de eleger a maioria dos administradores, direta ou indiretamente;

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

O Fundo poderá contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo, sendo que o valor das posições do Fundo em contratos derivativos será considerado no cálculo dos limites estabelecidos neste artigo, cumulativamente, em relação:

- I. ao emissor do ativo subjacente; e
- II. à contraparte, quando se tratar de derivativos sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

Para efeito do disposto no Parágrafo Terceiro do artigo 6 do Regulamento, os contratos derivativos serão considerados em função do valor de exposição, corrente e potencial, que acarretem sobre as posições detidas pelo Fundo.

Nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, as posições detidas pelo Fundo em operações com uma mesma contraparte serão consolidadas, observando-se, nesse caso, as posições líquidas de exposição, caso a compensação bilateral não tenha sido contratualmente afastada.

Nas operações compromissadas, os limites estabelecidos para os emissores serão observados:

- I. em relação aos emissores dos ativos objeto:
 - a. quando alienados pelo fundo com compromisso de recompra; e
 - b. cuja aquisição tenha sido contratada com base em operações a termo a que se refere o artigo 1º, inciso V, do Regulamento anexo à Resolução nº 3.339, de 2006, do Conselho Monetário Nacional, sem prejuízo do disposto nos Parágrafos Quarto e Quinto do Artigo 6 do Regulamento;
- II. em relação à contraparte do Fundo, nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

Sem prejuízo do disposto no Parágrafo Terceiro, do artigo 6º do Regulamento, não se submeterão aos limites de que trata este Artigo as operações compromissadas:

- I. lastreadas em títulos públicos federais;
- II. de compra, pelo Fundo, com compromisso de revenda, desde que contem com garantia de liquidação por câmaras ou prestadoras de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM; e
- III. de vendas a termo, referidas no artigo 1º, inciso V, do Regulamento anexo à Resolução n.º 3.339, de 2006, do Conselho Monetário Nacional.

Observada a aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de Cotistas do Fundo, o Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de empresas a eles ligadas, observando-se, ainda, que é vedada a aquisição pelo Fundo de ações de emissão do Administrador.

É vedado ao Fundo, ao aplicar seus recursos:

- I. aplicar recursos no exterior;
- II. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- III. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- IV. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização.

Rentabilidade apurada do Fundo

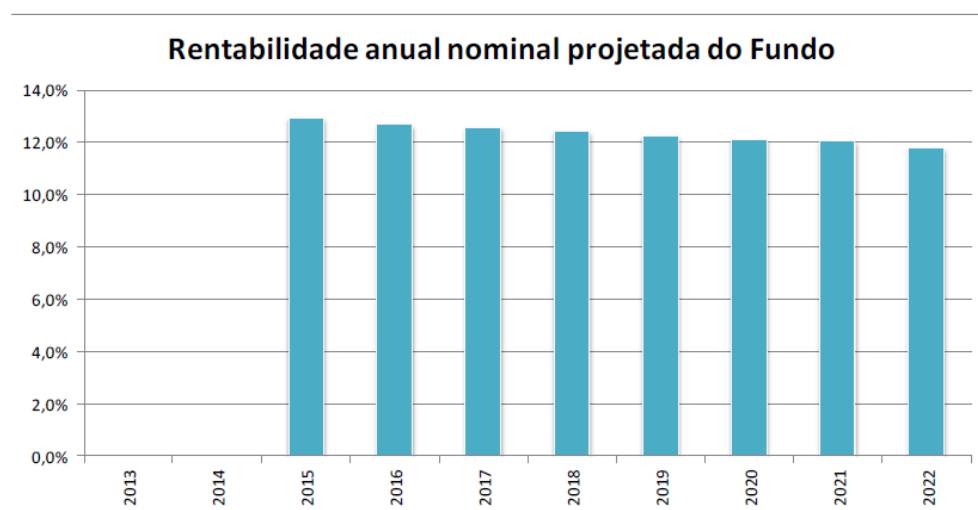
Segue abaixo a tabela de rentabilidade apurada do Fundo desde o registro de funcionamento obtido em julho de 2013 até 31 de março de 2014:

Data	PL Médio (R\$ Mil)	Valor da cota	Valor da cota ajustada	% Rentabilidade	
				Mensal	Acumulada
14/08/2013		200.000,00	1,000000		
31/08/2013	198	180.879,78	0,904399	-9,5601	-9,5601
30/09/2013	183	236.093,82	1,180469	30,5253	18,0469
31/10/2013	258	245.329,94	1,226650	3,9121	22,6650
30/11/2013	217	195.207,43	0,976037	-20,4307	-2,3963
31/12/2013	169	0,65792	0,65792	-32,59273	-34,2080
31/01/2014	163	1,72385	1,72385	162,0151	72,3850
28/02/2014	422	2,35415	2,35415	36,5635	135,4150
31/03/2014	456	2,04635	2,04635	-13,0748	104,6350

(*) Desdobramento de quotas ocorrido em 19.12.2013.

Rentabilidade anual nominal projetada do Fundo

Conforme Estudo de Viabilidade constante do Anexo VI a este Prospecto, segue abaixo a tabela da rentabilidade anual nominal projetada do Fundo:



Obs.: a rentabilidade anual projetada de 2023 é de 7250,9%

Esclarecemos que nos anos 2013 e 2014 conforme consta na tabela acima, o Fundo não apresenta qualquer rentabilidade aos Cotistas.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO VI A ESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Valor atual da Cota

O valor patrimonial da Cota em 31 de março de 2014 é de R\$ 2,04635.

Percentual de diluição do atual Cotista do Fundo: Após a subscrição e integralização da totalidade das 800.000 (oitocentas mil) Cotas da 2ª Emissão, pelo valor inicial de R\$ 1,00 cada Cota, o valor final das Cotas do Fundo será ajustado de acordo com o valor patrimonial das 200.000 (duzentas mil) Cotas da 1ª Emissão (R\$ 2,04635 por cota no encerramento de 31 de março de 2014). O valor patrimonial das 800.000 (oitocentas mil) Cotas da presente Oferta seria, com esse ajuste, de R\$ 967.415,71 (novecentos e sessenta e sete mil e quatrocentos e quinze reais e setenta e um centavos), sendo que o percentual de diluição do atual Cotista do Fundo seria de aproximadamente 40,90% caso a liquidação da Oferta fosse realizada em 31.03.2014. Caso a liquidação da Oferta fosse realizada em 31.03.2014, não haveria diluição das Cotas subscritas e integralizadas pelos Investidores da presente Oferta.

Especificação de quais imóveis pertencem atualmente ao Fundo e daqueles cuja aquisição é meramente planejada:

Atualmente, o Fundo é titular dos direitos aquisitivos sobre a Fração do Imóvel equivalente a 65,6343632346160% do Imóvel.

Além da Fração do Imóvel descrita acima, no momento da presente Oferta, não existem outros imóveis-alvo que o Fundo pretenda adquirir.

Descrição dos direitos que o Fundo detém sobre o Imóvel, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, opções de compra ou venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos:

Em 14 de agosto de 2013, o Fundo celebrou a Escritura de Promessa de Venda e Compra, através da qual o Fundo se comprometeu a comprar e a Promitente Vendedora se comprometeu a vender em favor do Fundo a Fração do Imóvel.

Conforme Escritura de Promessa de Venda e Compra, pela aquisição da Fração do Imóvel o Fundo realizará o pagamento de R\$ 65.634.363,23 (sessenta e cinco milhões, seiscentos e trinta e quatro mil, trezentos e sessenta e três reais e vinte e três centavos) em 128 (cento e vinte e oito) parcelas mensais, sendo a primeira parcela com vencimento em 15 de janeiro de 2015 e a última parcela em 15 de agosto de 2025. As parcelas serão reajustadas mensalmente, nos termos do artigo 46 da Lei nº 10.931/04, de acordo com o índice de correção básica dos depósitos de poupança, que atualmente utiliza-se da TR, com data de aniversário no dia 19 de cada mês, aplicada a cada dia útil, de forma capitalizada, pela utilização de um fator diário calculado com base em um ano de com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.

Previamente à Escritura de Promessa de Venda e Compra, a Promitente vendedora celebrou o Contrato de Locação BTS, através do qual a Promitente Vendedora (i) realizará a construção do Empreendimento Comercial; e (ii) locará, na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, o Imóvel e o Empreendimento Comercial em favor da Locatária pelo prazo de 128 (cento e vinte e oito) meses, contado a partir de 01 de dezembro de 2014.

Nos termos do Contrato de Locação BTS, a Locatária pagará a partir de 05 de janeiro de 2015 o valor mensal de R\$ 1.137.248,94 (um milhão cento e trinta e sete mil duzentos e quarento e oito reais e noventa e quatro centavos), atualizado pelo INCC, apurado e divulgado desde 14 de agosto de 2013 até a data do primeiro pagamento do aluguel. Ainda, durante a vigência do Contrato de Locação BTS, os aluguéis serão reajustados, a cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, com base na variação positiva acumulada do IPCA.

Concomitantemente à celebração da Escritura de Promessa de Venda e Compra, o Fundo, a Promitente Vendedora e a Locatária celebraram o Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel com Construção Ajustada e Outras Avenças, através do qual a Promitente Vendedora cedeu, em favor do Fundo a Fração do Imóvel dos direitos e obrigações do Contrato de Locação BTS, sendo certo que tal cessão restou condicionada à conclusão da construção do Empreendimento Comercial pela Promitente Vendedora e à imissão na posse no Imóvel pelo Fundo, nos termos da Escritura de Promessa de Venda e Compra.

Os recursos oriundos da 1ª Emissão de Cotas foram utilizados: (i) para o pagamento das despesas recorrentes do Fundo incorridas até o presente momento, incluindo, mas não se limitando, a: (a) taxa de administração devida ao Administrador do Fundo, (b) taxa de fiscalização da CVM; e (c) remuneração do auditor independente do Fundo; (ii) para o pagamento das despesas e dos custos relacionados à realização da 1ª Emissão de Cotas e à formalização da constituição e do funcionamento do Fundo; e (iii) para o pagamento dos custos e despesas iniciais relativos à formalização da Escritura de Promessa de Venda e Venda.

Os recursos líquidos provenientes da presente Oferta (após a dedução das despesas e dos custos da Oferta), serão destinados, exclusivamente, para o pagamento das despesas recorrentes e dos encargos do Fundo, conforme previstos na Seção “*Despesas e Encargos do Fundo*” do Capítulo “4. Características do Fundo” na página 38 deste Prospecto.

A receita a ser mensalmente obtida pelo Fundo a partir de 5 de janeiro de 2015 por meio da exploração da Fração do Imóvel, nos termos do Contrato de Locação BTS acima descrito, será utilizada para o pagamento dos valores devidos pelo Fundo em razão da aquisição da Fração do Imóvel, sendo certo que o Fundo realizará o pagamento da primeira parcela em 15 de janeiro de 2015, nos termos da Escritura de Promessa de Venda e Compra acima descrita.

Além do pagamento dos valores devidos pelo Fundo em razão da aquisição da Fração do Imóvel, os valores a serem recebidos, a partir de 5 de janeiro de 2015, pelo Fundo em razão do Contrato de Locação BTS serão utilizados para provisionamento no Fundo de recursos suficientes para o pagamento de todos os impostos e despesas a serem incorridas pelo Fundo relativas à lavratura e registro da escritura do Imóvel em nome do Fundo, incluindo, mas não se limitando: (i) ao ITBI do Imóvel, relativo à fração a ser vendida ao Fundo estimado em R\$ 1.312.687,27 (um milhão e trezentos e doze mil e seiscentos e oitenta e sete reais e vinte e sete centavos) correspondente a 2% (dois por cento) do valor real de venda do Imóvel, nos termos da Escritura de Promessa de Venda e Compra do Imóvel celebrada entre o Fundo e a Promitente Vendedora em 14 de agosto de 2013; e (ii) os custos cartorários relativos às taxas a serem cobradas na lavratura e registro da escritura definitiva do Imóvel estimada em R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais), sendo certo que o ITBI e o custos cartorários serão devidos e pagos somente quando da lavratura da Escritura definitiva do Imóvel, a qual ocorrerá após a quitação integral do preço de aquisição do Imóvel (sendo a última parcela prevista para 15 de agosto de 2025).

Descrição dos ônus e garantias que recaem sobre o Imóvel:

O Imóvel foi alienado fiduciariamente pela Promitente Vendedora em favor da Ápice Securitizadora Imobiliária S.A., por meio do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, pactuado em 14 de agosto de 2013, em garantia ao pagamento integral dos créditos oriundos da Escritura de Promessa de Venda e Compra e de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Promitente Vendedora, em virtude do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, pelo qual a Promitente Vendedora cedeu todos os créditos oriundos da Escritura de Promessa de Venda e Compra à Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.

Descrição das principais características do Imóvel e do uso que se lhes pretende destinar:

O Imóvel é constituído pelo Lote 1 do PAL 47.820 situado na Avenida Bartolomeu Mitre, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, onde existiram os prédios 330, 340, 354, que mede: 30,00m de frente para a Avenida Bartolomeu Mitre, 36,23m de fundos em cinco segmentos de 10,00m, mais 2,98m, mais 10,00m, mais 3,25m, mais 10,00m, confrontando parte com o prédio 103 e parte com o prédio 109, ambos da Rua João Lira; 30,00m à esquerda, confrontando parte com o prédio 310 da Avenida Bartolomeu Mitre, parte com o prédio 722 da Avenida Ataulfo de Paiva e parte com o prédio 734 da Avenida Ataulfo de Paiva; e, 30,00m à direita, confrontando com o prédio 370 da Avenida Bartolomeu Mitre, cujas medidas, características e confrontações são as constantes da matrícula n.º 97.093 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Inscritos anteriormente no FRE sob os n.ºs 0076280, 0.076.281-5, 076282, 0.0076.283-1, 0.158.609-8, 0.158.610-6, 0.076.284-9, 158.611, 0.672.895, 0.672.896, 0.672.897, 0.672.898-4, 0.672.899, 0.672.900-8, 0.672.901-6, 0.672.902-4, 0.726.374-2, 726.375, 726.376, 0.726.377-5, 0.726.378-3, 0.726.379, 0.726.380-9 e 0.726.381-7 (MP), CL 06.664-7, sendo que no Imóvel será construído o Empreendimento Comercial, nos termos do Contrato de Locação BTS, sendo que a Locatária pagará, a partir de 05 de janeiro de 2015, o valor mensal de R\$ 1.137.248,94 (um milhão cento e trinta e sete mil duzentos e quarento e oito reais e noventa e quatro centavos), atualizado pelo INCC, apurado e divulgado desde 14 de agosto de 2013 até a data do primeiro pagamento do aluguel, pela locação do Empreendimento Comercial.

Orçamento e cronograma da obra:

O orçamento da construção do Empreendimento Empresarial e o cronograma da referida construção encontram-se no Anexo VII constante do presente Prospecto Definitivo .

Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário, contendo expectativa de retorno do investimento, com exposição clara e objetiva das premissas adotadas:

O Estudo de Viabilidade do empreendimento encontra-se no Anexo VI constante do presente Prospecto Definitivo .

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO VI A ESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Opinião do Administrador sobre a necessidade e suficiência dos seguros contratados para preservação do Imóvel:

O Administrador entende que os seguros contratados são necessários e suficientes para a preservação do Empreendimento Comercial e do Imóvel, nos termos do item 2.6 do Anexo III-B da Instrução CVM 400, esse entendimento não representa, contudo, qualquer obrigação, coobrigação ou responsabilidade por parte do Administrador quanto à suficiência dos seguros contratados. Ainda, recomenda o Administrador que os Investidores leiam atentamente o item “Fatores de Risco” estabelecido nas páginas 68 a 79 deste Prospecto, bem como o Estudo de Viabilidade no Anexo VI ao presente Prospecto.

Se o Imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados:

O Imóvel foi adquirido pelo Fundo, por meio da Escritura de Promessa de Venda e Compra, em regime de condomínio, sendo que o restante 34,365636765384% do Imóvel foi adquirido pela Braquiária Empreendimentos, a qual é coproprietária do Imóvel, juntamente com o Fundo, e os rendimentos oriundos do Contrato de Locação BTS serão distribuídos de forma proporcional à fração do Imóvel detida por cada proprietário. Não existe nenhum acordo ou forma contratual regendo a relação entre os coproprietários do Imóvel.

Qualificação e principal atividade desempenhada pelo locatário que responda, ou que venha a responder, por 10% (dez por cento) ou mais da receita bruta do Fundo:

A principal locatária do Empreendimento Comercial será a Locatária, nos termos do Contrato de Locação BTS. As atividades desempenhadas pela Locatária estão descritas no Capítulo “Gestor” deste Prospecto.

Taxa percentual de ocupação do Imóvel em cada um dos últimos 5 (cinco) anos anteriores ao pedido de registro da presente Oferta

O Empreendimento Empresarial localizado no Imóvel está em fase de construção, nos termos do cronograma constante do Anexo VII constante do presente Prospecto Definitivo, sendo assim a taxa percentual de ocupação do Imóvel em cada um dos últimos 5 (cinco) anos anteriores ao pedido de registro da presente Oferta não é aplicável ao Empreendimento Empresarial.

Descrição das principais características da Escritura de Compra e Venda ou Promessa de Compra e Venda ou título aquisitivo de direitos reais sobre Imóveis-Alvo entre o empreendedor e o Administrador, conforme o caso:

Em 14 de agosto de 2013, o Fundo celebrou a Escritura de Promessa de Venda e Compra, através da qual o Fundo se comprometeu a comprar e a Promitente Vendedora se comprometeu a vender em favor do Fundo a Fração do Imóvel.

Conforme Escritura de Promessa de Venda e Compra, pela aquisição da Fração do Imóvel o Fundo realizará o pagamento de R\$ 65.634.363,23 (sessenta e cinco milhões, seiscentos e trinta e quatro mil, trezentos e sessenta e três reais e vinte e três centavos) em 128 (cento e vinte e oito) parcelas mensais, sendo a primeira parcela com vencimento em 15 de janeiro de 2015 e a última parcela em 15 de agosto de 2025. As parcelas serão reajustadas mensalmente, nos termos do artigo 46 da Lei nº 10.931/04, de acordo com o índice de correção básica dos depósitos de poupança, que atualmente utiliza-se da TR, com data de aniversário no dia 19 de cada mês, aplicada a cada dia útil, de forma capitalizada, pela utilização de um fator diário calculado com base em um ano de com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.

Composição da carteira do Fundo

No momento da presente Oferta, a totalidade do capital integralizado do Fundo, oriundo da 1ª emissão de Cotas e descontado as despesas do Fundo incorridas até o presente momento, encontra-se depositada em conta corrente de titularidade do Fundo, para que o Administrador utilize tais recursos para o pagamento das despesas recorrentes do Fundo, descritas na página 39 deste Prospecto. Até a presente data, o Fundo não possui capital alocado em ativos financeiros.

O Fundo investe preponderantemente em empreendimentos imobiliários, conforme previsto no artigo 1 do Regulamento do Fundo, sendo certo que até 100% (cem por cento) da carteira do Fundo poderá ser alocada em um único Imóvel-Alvo.

No momento da presente Oferta, os direitos aquisitivos sobre a Fração do Imóvel, nos termos da Escritura de Promessa de Venda e Compra representam 100% (cem por cento) da carteira do Fundo.

O ITBI estimado relativo à Fração do Imóvel vendida ao Fundo pela Promitente Vendedora é de R\$ 1.312.687,27 (um milhão e trezentos e doze mil e seiscentos e oitenta e sete reais e vinte e sete centavos) correspondente a 2% (dois por cento) do valor real de venda do Imóvel, nos termos da Escritura de Promessa de Venda e Compra, sendo certo que o ITBI será devido e pago somente quando da lavratura da Escritura definitiva do Imóvel, a qual ocorrerá após a quitação integral do preço de aquisição do Imóvel (sendo a última parcela prevista para 15 de agosto de 2025). Uma parcela da receita a ser obtida mensalmente pelo Fundo, a partir de 5 de janeiro de 2015, oriunda da exploração da Fração do Imóvel, em decorrência do pagamento pelo Locatário ao Fundo do preço do Contrato de Locação BTS será utilizada para o provisionamento no Fundo para o pagamento dos valores referentes ao ITBI vinculado à Fração do Imóvel, até a data lavratura da Escritura definitiva do Imóvel, conforme descrita acima.

Diversificação de Investimentos

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

Administração do Fundo

As atividades de administração do Fundo são exercidas pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o n 13.486.793/0001-42.

Sem prejuízo das obrigações previstas na Instrução CVM 472 e na regulamentação aplicável, incluem-se entre as obrigações do Administrador:

- I. manter atualizados e em perfeita ordem:
 - a. a documentação relativa às operações do Fundo;
 - b. o registro dos Cotistas;
 - c. o livro de atas de Assembleias Gerais de Cotistas;
 - d. o livro de presença de Cotistas;
 - e. o registro de todos os fatos contábeis referentes ao Fundo; e
 - f. os relatórios do auditor independente.

- II. 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, sem prejuízo dos poderes delegados ao Gestor no Regulamento;
- III. receber quaisquer rendimentos ou valores do Fundo diretamente ou por meio de instituição contratada;
- IV. entregar, sempre que solicitado, ao Cotista, gratuitamente, exemplar do Regulamento do Fundo, bem como cientificá-lo do nome do periódico utilizado para divulgação de informações, se houver, e da taxa de administração praticada;
- V. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda eventualmente incorridas em período de distribuição de cotas do Fundo, que poderão ser arcadas pelo próprio Fundo;
- VI. fornecer anualmente aos Cotistas documento contendo informações sobre os rendimentos auferidos no ano civil e, com base nos dados relativos ao último dia do mês de dezembro, sobre o número de Cotas de sua propriedade e respectivo valor;
- VII. sem prejuízo da observância dos procedimentos relativos às demonstrações financeiras, previstas na regulamentação em vigor, manter, separadamente, registros analíticos com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre o Administrador e o Fundo;
- VIII. cumprir e fazer cumprir todas as disposições constantes do Regulamento e da assembleia geral de Cotistas;
- IX. no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item I acima até o término do procedimento;
- X. cumprir as obrigações de prestação de informações previstas no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no Regulamento;
- XI. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- XII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item I até o término do procedimento;
- XIII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XIV. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados; e

- XV. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei n.º 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
- a. não integram o ativo do Administrador;
 - b. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - c. não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d. não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - e. não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- XVI. prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:
- a. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários observado o disposto Parágrafo Segundo do artigo 11 do Regulamento;
 - b. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
 - c. escrituração de cotas, observado o disposto no Parágrafo Primeiro do artigo 21 do Regulamento;
 - d. custódia de ativos financeiros;
 - e. auditoria independente; e
 - f. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo observado o disposto Parágrafo Terceiro, do artigo 1º, do Regulamento.
- XVII. sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, o Administrador poderá, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados à prestação dos serviços indicados no item XVI acima.

O Administrador outorgou ao Gestor, nos termos de contrato de gestão celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador e de eventuais instrumentos de procuração, plenos poderes para praticar todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, bem como para exercer todos os direitos inerentes aos ativos que a integrem, inclusive o de participar e votar em assembleias gerais ou especiais atinentes aos ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo o de participar de assembleias e reuniões de credores em geral, assim como em qualquer reunião ou foros de discussão, representando o Fundo, com poderes para deliberar e votar sobre quaisquer assuntos relacionados aos ativos do Fundo, de acordo com os melhores interesses do Fundo.

O Administrador e o Gestor deverão observar o disposto na Lei nº 9.613/1998, na Instrução SPC nº 26, de 01 de setembro de 2008, na Circular nº 3.461/09 do Banco Central do Brasil e na Instrução CVM nº 301/99 e posteriores alterações, com a finalidade de prevenir e combater as atividades relacionadas com os crimes de “lavagem de dinheiro”, ou ocultação de bens, direitos e valores identificados pela Lei nº 9.613/1998, sendo certo que quaisquer penalidades eventualmente impostas a Cotistas condenados pelos crimes acima mencionados, independentemente do cumprimento das regras previstas neste parágrafo por parte do Administrador e/ou do Gestor serão suportadas pelos próprios Cotistas condenados.

É vedado ao Administrador e ao Gestor do Fundo, se aplicável, em nome do Fundo, no exercício de suas funções, e mediante a utilização de recursos do Fundo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- VII. vender à prestação as cotas do Fundo, admitida à divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas do Fundo;
- IX. sem prejuízo do disposto no Regulamento e na Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador;
- X. constituir ônus reais sobre Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de 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; e
- XIII. praticar qualquer ato de liberalidade.

Excetuam-se do disposto no item IV acima a utilização de títulos de emissão do Tesouro Nacional, títulos de emissão do Banco Central do Brasil e créditos securitizados pelo Tesouro Nacional, integrantes da carteira do Fundo, para cobertura de margem de garantia de operações com derivativos, desde que observados os limites dispostos no presente Regulamento.

O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos Imóveis-Alvo que eventualmente integrem a carteira do Fundo, administrando e dispondo de tais bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

O Administrador deverá, a partir do momento em que se verifique que valores mobiliários (exceto por cotas de fundos de investimento) passaram a representar parcela equivalente a 5% do patrimônio do Fundo, independentemente de decisão de assembleia geral de Cotistas, firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM.

Da Gestão do Fundo

O Gestor é responsável pela gestão da carteira do Fundo e participará da análise e seleção dos Ativos-Alvo, de acordo com a política de investimento e desinvestimentos previstas no Regulamento nos artigos 9 a 11 do Regulamento do Fundo.

Para o fiel cumprimento de gestão do Fundo, nos termos do artigo 653 e seguintes do Código Civil Brasileiro, o Gestor é constituído, nos termos do Contrato de Gestão, como procurador para, em nome do Fundo, celebrar acordo ou contrato relativo à gestão da carteira do Fundo, incluindo os documentos necessários à negociação, subscrição, integralização ou aquisição de ativos financeiros para composição da carteira do Fundo, e com poderes para comparecer e votar em assembleia de Cotistas e reuniões de credores, a fim de fazer cumprir os seus objetivos, empregando, 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 reservas sobre seus negócios, observadas:

- I. as limitações do Regulamento;
- II. o que for decidido nas Assembleias Gerais; e
- III. a legislação em vigor.

O Gestor é constituído como procurador para, em nome do Fundo, providenciar, diretamente ou através de terceiros, a cobrança judicial e extrajudicial de Ativos-Alvo inadimplidos. É de responsabilidade do Gestor:

- I. proceder à análise e seleção dos Ativos-Alvo adquiridos pelo Fundo;
- II. verificar o atendimento dos Ativos-Alvo a serem adquiridos pelo Fundo aos Critérios de Elegibilidade;
- III. supervisionar a conformidade dos investimentos do Fundo com a política de investimentos descrita no artigo 4 do Regulamento;
- IV. sugerir ao Administrador modificações no Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo ou qualquer outra que julgue necessária;
- V. propor a convocação de assembleia geral de Cotistas;
- VI. participar e votar em assembleias e reuniões de credores em geral, assim como em qualquer reunião ou foros de discussão, representando o Fundo, com poderes para deliberar e votar sobre quaisquer assuntos relacionados aos ativos do Fundo, de acordo com os melhores interesses do Fundo; e
- VII. coordenar a cobrança judicial e extrajudicial dos Ativos-Alvo inadimplidos por si ou através de terceiros contratados pelo Gestor em nome do Fundo.

Fica estabelecido que o Gestor do Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pelo Gestor do Fundo em assembleias relativas aos Ativos-Alvo. Referida política de exercício de direito de voto foi registrada na ANBIMA e está divulgada no sítio do Gestor na rede mundial de computadores (internet) (<http://www.vincipartners.com/site/index.php>).

O Gestor providenciará departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos-Alvo adquiridos pelo Fundo, do mercado imobiliário em geral e de potenciais Ativos-Alvo do Fundo, diretamente ou através da contratação de prestadores de serviços externos, nos termos abaixo.

O Gestor poderá recomendar ao Administrador a contratação, pelo Fundo, de empresas especializadas para a prestação dos seguintes serviços auxiliares às atividades de gestão, às expensas do Fundo nos termos do Regulamento e do Inciso II do Artigo 31 da Instrução CVM 472:

- I. auxiliar na identificação, análise, seleção, avaliação, manutenção, conservação, e venda de Ativos-Alvo objeto do Fundo;
- II. avaliar propriedades (admitindo-se a contratação de peritos para esta finalidade), para auxiliar na identificação dos riscos financeiros, comerciais, de crédito, tributários, sucessórios, técnicos, ambientais, e/ou específicos inerentes a potenciais Ativos-Alvo do Fundo;
- III. prestar serviços de assessoria jurídica para a análise e avaliação dos Ativos-Alvo e/ou para proteger os interesses do Fundo;
- IV. consultoria ou gestão especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Ativos-Alvos para integrarem a carteira do Fundo, bem como gerenciamento das locações ou do arrendamento dos Ativos-Alvo; e
- V. empresa especializada em administração predial e de condomínio, que coordenará serviços de gerenciamento predial, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e garagens, bem como para o gerenciamento das locações ou arrendamento dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos Imóveis-Alvo, sendo que neste caso a empresa contratada será, preferencialmente, aquela que eventualmente tenha sido contratada pelos demais condôminos dos Imóveis-Alvo investidos pelo Fundo para exercer tais atividades.

O pagamento dos prestadores de serviço mencionados acima, será realizado pelo Fundo em até 10 (dez) dias após a apresentação da respectiva nota fiscal, e mediante a aprovação de referido pagamento pelo Administrador, sendo certo que as despesas com tais prestadores de serviço serão limitadas a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ao ano.

Despesas e Encargos do Fundo

De acordo com o Regulamento, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I. a 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 legislação aplicável;
- IV. gastos de distribuição primária de cotas do Fundo, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis-Alvo que compoñham seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos Parágrafo Terceiro do Artigo 11 do Regulamento, observado o limite disposto no Parágrafo Quarto de tal Artigo;

- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de assembleia geral;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, desde que expressamente previstas no Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral; e
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento de que o Fundo seja Cotista, se for o caso.

Quaisquer despesas não expressamente previstas acima ou na legislação aplicável como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos outros prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante da Taxa de Administração e observado o disposto no artigo 11 do Regulamento.

Abaixo, a relação das despesas recorrentes do Fundo.

DESPESAS	Valores (R\$)	Periodicidade
Taxa de Administração (0,15% a.a.).....	R\$ 15.000,00	R\$/mensal
Taxa de Escrituração.....	R\$ 2.050,00	R\$/mensal
Taxa de Custódia, Tesouraria e Processamento.....	R\$ 4.500,00	R\$/mensal
Taxa de Fiscalização CVM (R\$)	até 7.680,00	R\$/trimestral
Publicações	Até R\$ 10.000,00	R\$/ano
CETIP	Até R\$ 1.500,00	R\$/mensal
Remuneração do Auditor Independente	R\$ 8.600,00	R\$/ano
Taxa ANBIMA	R\$ 54,00	R\$/bimestral
Total	R\$ 326.244,00	R\$/ano

Demonstrações Financeiras

Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo são prestados pela **BDO TREVISAN AUDITORES INDEPENDENTES**, empresa de auditoria devidamente registrada na CVM.

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

BDO TREVISAN AUDITORES INDEPENDENTES

Rua Major Quedinho, nº 90 – 3º andar – Consolação, São Paulo, SP
 CEP: 01050-030
 At.: João Paulo Linhares Areosa
 Site:-www.bdobrazil.com.br

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

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte),

CEP 04533-014 - São Paulo - SP

At.: Sr. Rodrigo Martins Cavalcante

Site: www.brltrust.com.br

Política de Distribuição dos Resultados

O Fundo distribuirá a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo a cada semestre civil, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido será distribuído aos cotistas constantes do registro de cotistas do Fundo nas datas de encerramento dos respectivos balancetes e balanços, e será pago até o 7º (sétimo) dia útil após o encerramento do respectivo período de apuração de resultados. Em caso de recursos disponíveis em caixa e a critério do Gestor, o Fundo poderá antecipar, no mínimo mensalmente, resultados a serem pagos pelo Fundo. Nestes casos, os resultados auferidos serão distribuídos aos cotistas constantes do registro de cotistas do Fundo na data de encerramento do respectivo mês/período de apuração de resultados e serão pagos em até 7 dias úteis após tal data de encerramento. O saldo remanescente de resultados distribuídos e não pagos será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos Ativos-Alvo e dos outros ativos, deduzidas as despesas do Fundo como os encargos previstos no presente Regulamento e tributos eventualmente devidos e a Reserva de Caixa.

O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, constituir reserva de caixa para fazer frente às despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo, inclusive eventuais contingências e custos de manutenção/revitalização do(s) Ativos-Alvo, em valor equivalente a até 3 (três) parcelas mensais recebidas pelo Fundo em decorrência do pagamento pelo(s) respectivo(s) locatário(s) do aluguel dos Imóveis-Alvo do Fundo.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas e/ou pagas em virtude de resultados auferidos nos termos do artigo 31 do Regulamento.

5. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO

Alguns Cotistas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista. Com base na legislação brasileira em vigor, o tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma:

Tributação do Fundo

A Lei n.º 9.779/99 estabelece que a receita operacional dos FII é isenta de tributação, desde que os FII: (a) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (b) 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 respectivas Cotas.

Em regra geral, a menos que os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, eles não sofrem tributação pelo IR. Caso os rendimentos auferidos decorram de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, estarão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas as aplicações efetuadas pelos FII em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários e cotas de outros FII admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não estão sujeitos à tributação na carteira do Fundo, sendo somente tributados, regra geral, no nível dos Cotistas (artigo 16-A da Lei 8.668, com a redação que lhe foi dada pela Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009).

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IRRF pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos e ganho de capital aos seus Cotistas.

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível a sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

Nos termos da Lei 9.779, o percentual máximo do total das Cotas que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Tributação dos Cotistas

Regra Geral

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). O Fundo deve distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, a cada seis meses, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo regime de caixa.

Conforme previsto no Inciso III e Parágrafo Único do artigo 3º da Lei 11.033, não haverá incidência do IR retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos por FII ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo referido fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo referido fundo, caso tais 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.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de Cotas pelos Cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento): (i) na fonte, no caso de resgate; e (ii) às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

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

Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, estando, entretanto, isentos do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, nos termos do Decreto n.º 5.442, de 09 de maio de 2005.

Alguns Cotistas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista do Fundo.

Havendo alienação de Cotas, a tributação não será na fonte, cabendo aos Cotistas apurarem o ganho de capital e recolherem o Imposto de Renda, que incidirá à alíquota de 20% (vinte por cento).

Expectativa do Administrador

A expectativa do Administrador é de que, com a presente Oferta, as Cotas sejam detidas por mais de 50 (cinquenta) Cotistas. Neste sentido, em decorrência do Inciso III e Parágrafo Único do artigo 3º da Lei 11.033, a expectativa do Administrador é que serão isentos de tributação pelo imposto de renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, que sejam pessoas físicas e que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Tributação do Imposto sobre Operações Financeiras sobre Títulos -IOF-Títulos

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. A alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer momento, por meio de ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% (um e meio por cento) ao dia.

Para investidor estrangeiro, há incidência de IOF-Títulos à alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento ao dia) ao dia, limitada a: (i) 5% cinco por cento no caso de fundo já constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na Comissão de Valores Mobiliários; ou (ii) 10% (dez por cento), quando referido fundo não for constituído ou não entrar em funcionamento regular.

Tributação do Imposto sobre Operações Financeiras sobre Câmbio - IOF-Câmbio

Nos termos do Decreto n.º 6.306, as operações de conversão de moeda brasileira em moeda estrangeira e de moeda estrangeira em moeda brasileira ficam sujeitas à incidência do IOF-Câmbio. Atualmente, desde 31 de janeiro de 2013, com a publicação do Decreto n.º 7.894, as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso e retorno de recursos no país decorrente da aquisição de cotas de FII por investidores em bolsa de valores ou em bolsa de mercadorias e futuros estão sujeitos à alíquota zero.

As liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro sujeitam-se à alíquota zero de IOF-Câmbio.

A alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada a qualquer momento, por meio de ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 25% (vinte e cinco por cento).

Responsabilidade Tributária

A Administradora é responsável pelo cumprimento de todas as obrigações tributárias, inclusive acessórias, com exceção da responsabilidade da fonte pagadora pela retenção e recolhimento do imposto sobre rendimentos e ganhos auferidos pela carteira do Fundo, em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, relativamente à retenção e recolhimento do imposto sobre tais rendimentos e ganhos líquidos.

6. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Características Básicas da Oferta

A presente Emissão é composta de 800.000 (oitocentas mil) Cotas, emitidas em uma única série, perfazendo o montante total de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais). O Preço por Cota é de R\$ 1,00 (um real), o qual foi fixado na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 10 de dezembro de 2013, que autorizou a presente Oferta.

Demonstrativo dos Custos da Oferta

O quadro a seguir resume os custos relacionados à Oferta, os quais estão inclusos no valor da Oferta:

Espécie ¹	Montante (R\$)	% Emissão
Taxa de Registro na CVM.....	2.400,00	0,30%
Taxa de Registro na CETIP	11.353,19	1,42%
Taxa de Registro na ANBIMA	2.590,00	0,324%
Marketing e Publicações	3.816,60	0,48%
Total	20.159,79	2,52%

¹ A remuneração do Administrador, na qualidade de Coordenador Líder, pela distribuição das Cotas do Fundo, já integra o valor pago a ele a título de Taxa de Administração. Não serão contratadas outras instituições para a distribuição das Cotas da Oferta, não sendo aplicável, portanto, comissões de distribuição e/ou tributos incidentes sobre tais comissões.

A totalidade do capital integralizado do Fundo, oriundo da 1ª emissão de Cotas e descontado as despesas do Fundo incorridas até o presente momento, encontra-se depositada em conta corrente de titularidade do Fundo, para que o Administrador utilize tais recursos para o pagamento das despesas recorrentes do Fundo, descritas na página 39 deste Prospecto.

Inicialmente, os recursos da presente Oferta serão utilizados para o pagamento das despesas e dos custos da Oferta acima descritos. Posteriormente, os recursos líquidos provenientes da presente Oferta serão destinados, exclusivamente, para o pagamento das despesas recorrentes e dos encargos do Fundo, conforme previstos na Seção “Despesas e Encargos do Fundo” do Capítulo “4. Características do Fundo” na página 38 deste Prospecto.

A receita a ser obtida mensalmente pelo Fundo a partir de 5 de janeiro de 2015 oriunda da exploração da Fração do Imóvel, em decorrência do pagamento do preço do Contrato de Locação BTS, será utilizada

(i) para o pagamento das parcelas mensais devidas pelo Fundo, a partir de 15 de janeiro de 2015, em decorrência da Escritura de Promessa de Venda e Compra;

(ii) para o provisionamento no Fundo até o efetivo pagamento das despesas não recorrentes do Fundo, quais sejam, o ITBI do Imóvel relativo à fração a ser vendida ao Fundo e os custos cartorários relativos às taxas a serem cobradas na lavratura e registro da escritura definitiva do Imóvel, sendo certo que as despesas não recorrentes do Fundo serão devidas e pagas somente quando da lavratura da Escritura definitiva do Imóvel, a qual ocorrerá após a quitação integral do preço de aquisição do Imóvel (sendo a última parcela prevista para 15 de agosto de 2025); e

(iii) o pagamento, a partir de fevereiro de 2015, das despesas recorrentes e dos encargos do Fundo, conforme previstos na Seção “Despesas e Encargos do Fundo” do Capítulo “4. Características do Fundo” na página 38 deste Prospecto.

Estimamos que os recursos líquidos provenientes da Oferta, após a dedução das despesas da Oferta descritas acima, serão da ordem de aproximadamente R\$ 779.840,21 (setecentos e setenta e nove mil e oitocentos e quarenta reais e vinte e um centavos). Tendo em vista que (i) as despesas recorrentes do Fundo, totalizam aproximadamente R\$ 326.244,00 (trezentos e vinte e seis mil e duzentos e quarenta e quatro reais) ao ano e (ii) as despesas não decorrentes do Fundo, quais sejam, (a) o ITBI do Imóvel, relativo à fração a ser vendida ao Fundo estimado em R\$ 1.312.687,27 (um milhão e trezentos e doze mil e seiscentos e oitenta e sete reais e vinte e sete centavos); e (b) os custos cartorários relativos às taxas a serem cobradas na lavratura e registro da escritura definitiva do Imóvel estimada em R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais), esclarecemos aos Investidores que os recursos líquidos provenientes da Oferta são incompatíveis com as despesas descritas nos itens (i) e (ii) acima, o que irá gerar prejuízos ao Fundo em curto prazo.

OS CUSTOS DA OFERTA PREVISTOS ACIMA. OS CUSTOS RECORRENTES DO FUNDO PREVISTOS NA PÁGINA 79 DESTE PROSPECTO. BEM COMO AS DEMAIS DESPESAS NÃO RECORRENTES DO FUNDO PREVISTAS NA PÁGINA 45 DESTE PROSPECTO SÃO INCOMPATÍVEIS COM OS RECURSOS LÍQUIDOS DA PRESENTE OFERTA, O QUE IRÁ GERAR PREJUÍZOS PARA OS COTISTAS EM CURTO PRAZO.

Custo unitário da distribuição

Detalhamento do valor da Cota após pagamento das despesas incorridas pelo Fundo:

Custo unitário de Distribuição(*)		
Preço por Cota (R\$)(**)	Custo por Cota (R\$)	% sobre o total da Oferta *
1,00	0,02520	2,52%

* Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

** com base no preço de emissão inicial da Cota

Outras Despesas consideradas como custos não recorrentes do Fundo:

ITBI: O ITBI estimado relativo à Fração do Imóvel vendida ao Fundo pela Promitente Vendedora é de R\$ 1.312.687,27 (um milhão e trezentos e doze mil e seiscentos e oitenta e sete reais e vinte e sete centavos) correspondente a 2% (dois por cento) do valor real de venda do Imóvel, nos termos da Escritura de Promessa de Venda e Compra, sendo certo que o ITBI será devido e pago somente quando da lavratura da Escritura definitiva do Imóvel, a qual ocorrerá após a quitação integral do preço de aquisição do Imóvel (sendo a última parcela prevista para 15 de agosto de 2025). Uma parcela da receita a ser obtida mensalmente pelo Fundo, a partir de 5 de janeiro de 2015, oriunda da exploração da Fração do Imóvel, em decorrência do pagamento pelo Locatário ao Fundo do preço do Contrato de Locação BTS será utilizada para o provisionamento no Fundo para o pagamento dos valores referentes ao ITBI vinculado à Fração do Imóvel, até a data lavratura da Escritura definitiva do Imóvel, conforme descrita acima.

Custos Cartorários: Taxas a serem cobradas na lavratura e registro da escritura do Imóvel estimada em R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais), sendo certo que os Custos Cartorários serão devidos e pagos somente quando da lavratura da Escritura definitiva do Imóvel, a qual ocorrerá após a quitação integral do preço de aquisição do Imóvel (sendo a última parcela prevista para 15 de agosto de 2025). Uma parcela da receita a ser obtida mensalmente pelo Fundo, a partir de 5 de janeiro de 2015, oriunda da exploração da Fração do Imóvel, em decorrência do pagamento pelo Locatário ao Fundo do preço do Contrato de Locação BTS será utilizada para o provisionamento no Fundo para o pagamento dos valores referentes aos Custos Cartorários vinculados à lavratura da Escritura definitiva do Imóvel, até a data lavratura da Escritura definitiva do Imóvel, conforme descrita acima.

Características das Cotas do Fundo

As Cotas são de classe única, correspondem a frações ideais de seu patrimônio, serão escriturais e nominativas, e não são resgatáveis.

Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, independente da data de integralização das Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

O valor patrimonial das Cotas, após o início das atividades do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido do Fundo no fechamento do dia pelo número de Cotas em circulação, calculado diariamente.

O Cotista, nos termos da legislação aplicável:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre ativos imobiliários ou sobre Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo; e
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e ao Empreendimento detidos direta ou indiretamente pelo Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei n.º 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Montante da Emissão, Condições e Prazo de Subscrição e Integralização

O montante inicial da Oferta para aquisição de Ativos-Alvo e a manutenção do Imóvel é de até R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), dividido em 800.000 (oitocentas mil) Cotas, emitidas em série única, no valor de 1,00 (um real) cada uma, todas nominativas e escriturais. Será admitida na presente Emissão, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a subscrição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que atinja o Patrimônio Mínimo. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Distribuição deverão ser canceladas. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 300.000 (trezentos mil) Cotas, equivalentes a R\$ 300.000,00 (trezentos mil de reais).

As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, na forma e prazo estabelecidos no boletim de subscrição.

A 2ª Emissão e a Oferta foram autorizadas por meio do “*Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário RM Leblon Corporate*”, realizada em 10 de dezembro de 2013, registrada em 12 de dezembro de 2013, perante o 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1335357.

A presente Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas; (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores interessados na subscrição das Cotas; (iii) deverá ser observado, ainda, que somente poderá ser subscrita uma quantidade de Cotas abaixo da Aplicação Inicial Mínima, se ao final do Prazo de Distribuição: (a) restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição das Cotas necessárias para atingir o Patrimônio Mínimo; e (b) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Cotas superar o montante das Cotas. Fica desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

A subscrição das Cotas será feita mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização, e será autenticado pelo Coordenador Líder.

As Cotas deverão ser subscritas pelos Investidores mediante a celebração do boletim de subscrição junto ao Coordenador Líder.

De acordo com o disposto no artigo 18, da Instrução CVM 400, o Prazo de Distribuição da totalidade das Cotas é de até 6 (seis) meses, contado da data de publicação do Anúncio de Início ou até a data de publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

A Oferta não conta com classificação de risco.

Direito de Preferência

Nos termos da “*Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo - Fundo de Investimento Imobiliário RM Leblon Corporate*”, realizada em 10 de dezembro de 2013, registrado em 12 de dezembro de 2013, perante o 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1335357, o atual cotista do Fundo renunciou ao (i) direito de preferência para a subscrição e integralização das novas Cotas objeto da presente Emissão e (ii) direito de ceder a preferência na subscrição e integralização das novas Cotas objeto da presente Emissão a outros cotistas ou a terceiros.

Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta

O Administrador ou o Coordenador Líder poderão requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resultem em um aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, de acordo com os artigos 25 e seguintes da Instrução CVM 400. A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de publicação de Anúncio de Retificação, nos mesmos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, conforme o disposto no artigo 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, nos termos do Anúncio de Retificação, e de que tem conhecimento das novas condições. Além da publicação de Anúncio de Retificação, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação relevante efetuada, para que confirmem, no prazo de 05 (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 torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, sendo que os Investidores 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, e, se for o caso, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

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.

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, e, se for o caso, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

A revogação da aceitação deverá ser realizada pelo Investidor por escrito, por meio do Coordenador, até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da comunicação enviada pelo Coordenador Líder, presumida a intenção de manter o investimento no caso de silêncio.

Público Alvo

O Fundo é destinado ao público geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residente e domiciliados no Brasil ou no exterior, que buscam investimentos no longo prazo, observados os fatores de risco inerentes ao Fundo. **É VEDADA A SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO POR CLUBES DE INVESTIMENTO, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 26 E 27 DA INSTRUÇÃO CVM 494.** Não haverá qualquer esforço do Coordenador Líder para colocação das Cotas junto a investidores estrangeiros.

Os Investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco” neste Prospecto, na página 68 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas. O Coordenador Líder é responsável pela verificação da compatibilidade do investimento nas Cotas e participação na Oferta e a apresentação de pedidos de investimento por seus respectivos clientes.

Não será cobrada taxa de ingresso, de saída e de desempenho (performance) dos subscritores das Cotas.

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

- (I) a propriedade de Cotas em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de IR sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor;
- (II) a propriedade de percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, por incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, resultará em impactos tributários para o Fundo decorrentes da mudança de tratamento fiscal, uma vez que o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, conforme disposto na legislação em vigor.

Declaração de Inadequação

O investimento em Cotas representa um investimento de risco e, assim, os investidores que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. O investimento nas Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que cotas dos fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas Cotas negociadas em bolsa de valores 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. Dessa forma, os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. **Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.** Os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” neste Prospecto Definitivo, na página 68 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

Negociação e Custódia das Cotas

As Cotas ofertadas serão registradas para negociação secundária no Mercado de Balcão Organizado administrado pela CETIP S.A – Mercados Organizados. A Instituição Escriutadora será responsável por prestar os serviços de escrituração das Cotas, e será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na Central Depositária da CETIP.

O pedido de admissão à negociação das cotas integralizadas no Mercado de Balcão Organizado administrado pela CETIP S.A – Mercados Organizados foi deferido em 1º de abril de 2014.

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

A cada Cota subscrita e integralizada corresponderá um voto nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo.

As Cotas correspondem a frações ideais do seu patrimônio, as quais não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

O Fundo distribuirá a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo a cada semestre civil, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente, conforme previsto no artigo 33 do Regulamento do Fundo.

Farão jus aos resultados mensais distribuídos pelo Fundo, somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização das Cotas quando da divulgação ao mercado do valor de rendimento a ser distribuído.

Cessão de Cotas

A efetivação de quaisquer negociações de cotas do Fundo estará sujeita à verificação, pelo Administrador, do cumprimento pelos novos cotistas de requisitos de *Suitability*, *Know Your Customer* e prevenção à lavagem de dinheiro estabelecidos pela CVM, pelo Banco Central do Brasil e pelo próprio Administrador. Caso a transferência de cotas não seja aprovada pelo Administrador e a seu exclusivo critério, a negociação deverá ser revertida ou cancelada, não cabendo ao Administrador, ao Gestor ou ao Fundo a responsabilização pelos custos de transação, cancelamento ou quaisquer prejuízos que o cotista vier a sofrer em decorrência de referida reversão.

Observado o disposto no Regulamento, as cotas emitidas pelo Fundo poderão ser transferidas, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário, com firma reconhecida, e registrado em cartório de títulos e documentos, observado disposto no Regulamento, sendo que as Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem integralizadas. O termo de cessão, devidamente registrado, deverá ser encaminhado pelo cessionário ao Administrador. O Administrador atestará o recebimento do termo de cessão, e então será procedida a alteração da titularidade das cotas nos respectivos registros do Fundo, tendo a citada alteração, como data base, a data de emissão do recibo do termo de cessão pelo Administrador.

Cronograma

A seguir, um cronograma estimado das etapas da Oferta:

Evento	Data de Realização/ Data Prevista⁽¹⁾
Protocolo do Processo de registro da Oferta na CVM.....	16/12/2013
Obtenção do registro da Oferta na CVM.....	06/05/2014
Publicação do Anúncio de Início	19/05/2014
Disponibilização do Prospecto Definitivo	19/05/2014
Data do Início do primeiro Período de Alocação	26/05/2014
Data do Encerramento do primeiro Período de Alocação	29/05/2014
Data de Liquidação do primeiro Período de Alocação	30/05/2014
Data máxima para a publicação do Anúncio de Encerramento ...	Até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da publicação do presente Anúncio de Início.
Início de negociação das Cotas integralizadas	Após a concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM e a liberação para negociação pela CETIP, devendo ser observado que apenas as Cotas do Fundo integralizadas pelos Investidores poderão ser negociadas.

(1) Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações, a critério do Coordenador Líder e do Administrador, ou de acordo com os regulamentos da CETIP e mediante comunicado à CVM, nos termos da Instrução CVM 400. Após a concessão do registro da Oferta, qualquer modificação no cronograma da Oferta deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos Artigos 25 a 27 da Instrução CVM n.º 400.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio de publicação de aviso no jornal “O Dia” e na página do Administrador na rede mundial de computadores www.brtrust.com.br, nesta página, na opção “Administração de Fundos” clicar em “Fundos”, em seguida na parte esquerda da tela abaixo de “Fundos administrados” escolher o “FII RM Leblon Corporate” e em seguida selecionar o documento desejado).

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da página do Coordenador Líder na rede mundial de computadores www.brtrust.com.br, nesta página, na opção “Administração de Fundos” clicar em “Fundos”, em seguida na parte esquerda da tela abaixo de “Fundos administrados” escolher o “FII RM Leblon Corporate” e em seguida selecionar o documento desejado).

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, este cronograma será alterado. Para informações sobre (i) “Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão e Cancelamento”; e (ii) os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, nos casos de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, veja páginas 47 e 48 deste Prospecto Definitivo, respectivamente.

Distribuição Parcial

Na 2ª Emissão será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a subscrição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, deste que se atinja o Patrimônio Mínimo. **A manutenção da Oferta está condicionada ao Patrimônio Mínimo.** As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Distribuição deverão ser canceladas. Dessa forma, poderá o Investidor, a seu critério, quando da assinatura dos respectivos boletins de subscrição, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) da totalidade das Cotas ou (ii) se atinja o Patrimônio Mínimo, sendo que neste caso, o Investidor deverá, ainda, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídos e o número de valores mobiliários originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas., nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400.

Ao se atingir o Patrimônio Mínimo, a Oferta poderá ser a qualquer momento encerrada nos termos da Instrução CVM 472. Caso o Patrimônio Mínimo não seja atingido, a Emissão e a Oferta serão canceladas, ficando a instituição financeira, responsável pelo recebimento dos valores, obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas em moeda corrente, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas da Emissão, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM 400 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 3 (três) dias úteis, e, se for o caso, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

7. DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Condições do Contrato de Distribuição

Através do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado pelo seu Administrador, contratou a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. para atuar como Coordenador Líder.

O Coordenador Líder terá o Prazo de Distribuição para realizar a distribuição das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, não sendo, portanto, responsável pela quantidade de Cotas eventualmente não subscrita.

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

A fim de possibilitar ao Coordenador Líder condições de cumprimento das atribuições que lhe decorram do Contrato de Distribuição, ficou ele constituído pelo Fundo como seu bastante procurador, investido de poderes especiais para que passe quitação nos boletins de subscrição das Cotas, cujo processamento venha a realizar, podendo o mesmo ser substabelecido, total ou parcialmente, única e exclusivamente às instituições financeiras que vierem a aderir aos termos do Contrato de Distribuição.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e reprodução no seguinte endereço do Administrador e do Coordenador Líder:

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Endereço: Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar – parte

– São Paulo – SP

Telefone: (55 – 11) 3133-0350

Fax: (55 – 11) 3133-0360

At: Sr. Rodrigo Martins Cavalcante

E-mail: juridico.fundos@blrtrust.com.br

Site: www.blrtrust.com.br

Remuneração do Coordenador Líder da Oferta

A remuneração do Coordenador Líder, pela distribuição das Cotas do Fundo, integra o valor pago a título de Taxa de Administração.

Relacionamento entre as Partes

Relacionamento entre o Fundo e o Coordenador Líder

O Coordenador Líder não subscreverá Cotas, sendo responsável pela colocação das Cotas, sob regime de Melhores Esforços. Não obstante, o Coordenador Líder exerce a função de Administrador do Fundo. A remuneração do Coordenador Líder, pela distribuição das Cotas do Fundo, já integra o valor pago a título de Taxa de Administração, conforme seção “Remuneração do Coordenador Líder da Oferta”, na página 52 deste Prospecto. Não há qualquer outra remuneração a ser paga ao Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

O Administrador entende que não há qualquer conflito de interesse referente à sua atuação como Coordenador Líder da Oferta.

Relacionamento do Gestor com o Administrador

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Gestor, suas controladas e coligadas e/ou fundos de investimento geridos pelo Gestor mantém junto ao Administrador ou sociedades de seu conglomerado econômico ou fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, prestação de serviços de assessoria em operações de fusões e aquisições, investimentos, assessoria em emissões de valores mobiliários, consultoria financeira ou outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, respeitados os limites da legislação em vigor.

O Gestor, suas controladas e coligadas poderão vir ser contratado(s), no futuro, pelo Administrador e/ou sociedades de seu conglomerado econômico e/ou fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, entre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições, investimentos, assessoria em emissões de valores mobiliários, consultoria financeira ou outras operações financeiras necessárias à condução das atividades do Administrador.

O Administrador, suas controladas e coligadas poderão vir ser contratado(s), no futuro, pelo Gestor, suas controladas e coligadas e/ou fundos de investimento geridos pelo Gestor para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, entre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições, investimentos, assessoria em emissões de valores mobiliários, distribuição de ativos, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou outras operações financeiras necessárias à condução das atividades do Gestor.

O Administrador entende que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação da Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. como Gestor do Fundo.

Relacionamento do Administrador com a Instituição Escrituradora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Escriturador presta ou poderá prestar serviços de escrituração de cotas a outros fundos de investimento, incluindo FII, administrados pelo Administrador, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

O Administrador entende que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Itaú Corretora de Valores S.A. como Instituição Escrituradora do Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Custodiante presta ou poderá prestar serviços de serviços de custódia, tesouraria e processamento de ativos do Fundo, incluindo FII, administrados pelo Administrador, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

O Administrador entende que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Itaú Unibanco S.A. como Custodiante do Fundo.

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

Não existe outra remuneração envolvida entre as partes, com exceção daquelas previstas nos respectivos contratos de prestação de serviço firmado com os prestadores de serviços ao Fundo.

O Administrador declara que não possui qualquer relacionamento relevante, além dos relacionamentos usuais referentes às suas atividades comerciais descritos acima, com as partes envolvidas com o Fundo bem como não subscreverá as Cotas da presente Oferta.

Procedimentos da Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (iii) que os representantes das instituições participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

A presente Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) buscar-se-á atender quaisquer Investidores interessados na subscrição das Cotas; (ii) deverá ser observado, ainda, que somente poderá ser subscrita uma quantidade de Cotas abaixo da Aplicação Inicial Mínima, se ao final do Prazo de Distribuição: (a) restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição das Cotas necessárias para atingir o Patrimônio Mínimo; ou (b) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas cotas superar o montante das Cotas. Não há limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica), ficando, entretanto, desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

A Oferta será 100% direcionada a qualquer Investidor de modo a acomodar quaisquer Investidores interessados em participar da referida Oferta, observado o disposto no item “Procedimento de Alocação e Liquidação Financeira” abaixo, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Os Investidores, incluindo os investidores que sejam Pessoas Vinculadas que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta terão que realizar pedidos de compra mediante o preenchimento do boletim de subscrição da Oferta, observada a Aplicação Inicial Mínima, junto ao Coordenador Líder da Oferta, de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nos itens (a), (b), (d), (h) e (j) abaixo, observadas as condições do próprio boletim de subscrição da Oferta, de acordo com as seguintes condições:

- (a) os Investidores, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, terão que realizar pedido de compra de Cotas junto ao Coordenador Líder da Oferta, nas dependências do Coordenador Líder da Oferta ou através de sua página na Internet, mediante o preenchimento do Boletim de Subscrição, durante o Período de Alocação o qual iniciará a partir do quinto dia útil imediatamente subsequente à data de publicação do Anúncio de Início e à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, não havendo pedidos de reservas e a realização do procedimento de coleta de intenções de investimento (procedimento de *bookbuilding*) junto aos Investidores na Oferta. O Investidor que seja Pessoa Vinculada deverá indicar, obrigatoriamente, no respectivo Boletim de Subscrição da Oferta, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de ter seu Boletim de Subscrição da Oferta cancelado pelo Coordenador Líder da Oferta;

- (b) durante o Período de Alocação serão aceitos Boletins de Subscrição de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e Investidores em geral, sendo que, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso no Período de Alocação, seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas ofertadas, será vedada a colocação de Cotas junto às Pessoas Vinculadas, sendo que as ordens de investimento realizadas pelos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, observado o procedimento disposto no item “Procedimento de Alocação e Liquidação Financeira” abaixo;
- (c) poderá o Investidor, a seu critério, quando da assinatura dos respectivos boletins de subscrição, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) da totalidade das Cotas ou (ii) se atinja o Patrimônio Mínimo, sendo que neste caso, o Investidor deverá, ainda, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídos e o número de valores mobiliários originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400;
- (d) cada Investidor deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor das Cotas por ele subscritas ao Coordenador Líder da Oferta, até as 17:00 horas do dia previsto para a Data de Liquidação, cuja data recairá no primeiro dia útil imediatamente posterior ao respectivo Período de Alocação. Não havendo pagamento pontual, o Boletim de Subscrição da Oferta será automaticamente cancelado pelo Coordenador Líder da Oferta, não havendo garantia de liquidação pelo Coordenador Líder da Oferta junto a qual tal pedido tenha sido realizada;
- (e) o Coordenador Líder da Oferta entregará, após às 17:00 horas da Data de Liquidação, a cada um dos Investidores, recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor constante do Boletim de Subscrição da Oferta e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nas alíneas (a), (b) e (d) acima e (h) e (j) abaixo, respectivamente, e ressalvadas as possibilidades de rateio previstas nos itens (f) e (g) abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas;
- (f) caso a totalidade dos Boletins de Subscrição da Oferta realizados por Investidores, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, não exceda a quantidade de Cotas destinada aos Investidores, não haverá rateio, sendo que todos os Investidores, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, que participarem da Oferta serão integralmente atendidos em seus pedidos;
- (g) observada a alínea (b) acima, caso a totalidade dos Boletins de Subscrição da Oferta realizados por Investidores seja superior à quantidade de Cotas alocadas pelo Coordenador Líder, conforme disposto no item “Procedimento de Alocação e Liquidação Financeira”, será realizado o rateio proporcional de tais Cotas entre todos os Investidores observando-se o valor individual de cada Boletim de Subscrição da Oferta;
- (h) na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta ou, ainda, de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto e as informações constantes do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º, do artigo 45, da Instrução CVM 400, referido Investidor poderá desistir do Boletim de Subscrição da Oferta após o início do Período de Alocação. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Boletim de

Subscrição da Oferta ao Coordenador Líder da Oferta (por meio de mensagem eletrônica, fax ou correspondência enviada ao endereço do Coordenador Líder da Oferta) até as 17:00 horas do quarto dia útil posterior ao início do Período de Alocação, em conformidade com os termos do Boletim de Subscrição da Oferta, que será então cancelado pelo Coordenador Líder da Oferta. Caso o Investidor não informe por escrito ao Coordenador Líder da Oferta de sua desistência do Boletim de Subscrição da Oferta no prazo acima estipulado, será presumido que tal Investidor manteve o seu Boletim de Subscrição da Oferta e, portanto, tal investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Boletim de Subscrição da Oferta;

- (i) na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, o Coordenador Líder da Oferta deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, o Coordenador Líder da Oferta deverá comunicá-lo diretamente a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito ao Coordenador Líder da Oferta sua desistência do Boletim de Subscrição da Oferta no prazo estipulado na alínea (h) acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Boletim de Subscrição da Oferta e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Boletim de Subscrição da Oferta;
- (j) na hipótese de (i) não haver a conclusão da Oferta, (ii) resilição do Contrato de Distribuição, (iii) cancelamento da Oferta; (iv) revogação da Oferta, que torne ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores ou, ainda, (v) em qualquer hipótese de devolução dos Boletins de Subscrição da Oferta em função de expressa disposição legal, todos os Boletins de Subscrição da Oferta serão automaticamente cancelados e o Coordenador Líder da Oferta comunicará o cancelamento da Oferta, inclusive por meio de publicação de comunicado ao mercado nos jornais de publicação do Aviso ao Mercado, aos Investidores de quem tenham recebido Boletim de Subscrição da Oferta, sendo que caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento nos termos da alínea (d) acima, tais Investidores 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, e, se for o caso, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes;
- (k) a revogação, suspensão ou qualquer modificação da Oferta será imediatamente divulgada pelos mesmos veículos utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação financeira, recibo de Cota, que, até a publicação do Anúncio de Encerramento e da divulgação dos valores referentes à primeira distribuição de rendimentos pelo Fundo, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de publicado o Anúncio de Encerramento e da divulgação dos valores referentes à primeira distribuição de rendimentos pelo Fundo, quando as Cotas passarão a ser negociadas na CETIP, nos termos estabelecidos no Regulamento do Fundo. As importâncias recebidas pelo Fundo a título de integralização de Cotas deverão ser aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo. O Fundo distribuirá a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo a cada semestre civil, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente, conforme previsto no artigo 33 do Regulamento do Fundo.

O Coordenador Líder recomenda aos Investidores interessados na subscrição de Cotas da Oferta que leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Boletim de

Subscrição da Oferta, especialmente os procedimentos relativos à liquidação financeira da Oferta, o Regulamento e as informações constantes deste Prospecto na seção “Fatores de Risco”, a partir da página 68, que tratam, dentre outros, sobre os riscos aos quais o Fundo está exposto.

A distribuição das Cotas observará ainda as seguintes condições:

- I. a distribuição das Cotas somente terá início após a concessão do competente registro da Emissão e da Oferta pela CVM;
- II. caso não seja subscrito o total de Cotas desta Emissão, o Coordenador Líder não se responsabilizará pela subscrição do saldo não colocado;
- III. as subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente com o Coordenador Líder por meio do preenchimento do Boletim de Subscrição de Cotas, cujo modelo segue anexo ao presente Prospecto, cabendo ao Coordenador Líder da Oferta, colher a assinatura dos Investidores em todos os Boletins de Subscrição da Oferta; e
- IV. os Investidores deverão integralizar as Cotas, à vista e em moeda corrente, na Data de Liquidação, com recursos imediatamente disponíveis, sob pena de não o fazendo, ter a subscrição automaticamente cancelada, hipótese em que o Boletim de Subscrição da Oferta será automaticamente cancelado.

Procedimento de Alocação e Liquidação Financeira

A Oferta contará com processo de liquidação diretamente com o Coordenador Líder, conforme adiante descrito.

A liquidação financeira dos pedidos de compra via Coordenador Líder se dará na Data de Liquidação, a qual recairá no primeiro dia útil imediatamente posterior ao Período de Alocação, no qual forem alocadas as Cotas. Quando do encerramento do Período de Alocação, o Coordenador Líder verificará o montante de ordens recebidas.

O Coordenador Líder fará a liquidação financeira exclusivamente de acordo com o contratado no Contrato de Distribuição.

Com base nas informações recebidas dos Investidores pelo Coordenador Líder, com relação aos Boletins de Subscrição da Oferta, o Coordenador Líder verificará se: (i) o Patrimônio Mínimo foi atingido; (ii) o Valor Total da Emissão foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá a liquidação financeira dos Boletins de Subscrição da Oferta, bem como seu volume. A integralização das Cotas será realizada, em moeda corrente nacional, mediante TED à conta corrente de titularidade do Fundo, conforme indicado no boletim de subscrição da Oferta.

As ordens recebidas pelo Coordenador Líder da Oferta serão alocadas seguindo o critério de rateio proporcional, conforme demanda e montante destinado discricionariamente pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Ao final de um Período de Alocação, caso seja verificada falha na liquidação ou sobra de Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá alocar as Cotas remanescentes discricionariamente, junto a novos Investidores interessados na Emissão.

Eventualmente, caso não se atinja o Patrimônio Mínimo, os recursos deverão ser devolvidos aos Investidores.

Contrato de Garantia de Liquidez

Não será realizada a contratação de uma instituição para desenvolvimento de atividade de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Destinação dos Recursos

Com base no Preço de Emissão, estimamos que os recursos líquidos provenientes da Oferta, após a dedução das despesas da Oferta, descritas neste Prospecto Definitivo, serão da ordem de aproximadamente R\$ 779.840,21 (setecentos e setenta e nove mil e oitocentos e quarenta reais e vinte e um centavos).

O Objetivo da presente Oferta é obter os recursos necessários pelo Fundo para o pagamento das despesas recorrentes e dos encargos do Fundo, conforme previstos na Seção “*Despesas e Encargos do Fundo*” do Capítulo “4. *Características do Fundo*” na página 38 deste Prospecto até o Fundo receber as receitas oriundas da exploração da Fração do Imóvel por meio do pagamento pela Locatária ao Fundo do preço do Contrato de Locação BTS a partir de 5 de janeiro de 2015.

Os recursos líquidos provenientes da Oferta (após a dedução das despesas e dos custos da Oferta), serão destinados, exclusivamente, para o pagamento das despesas recorrentes e dos encargos do Fundo, conforme previstos na Seção “*Despesas e Encargos do Fundo*” do Capítulo “4. *Características do Fundo*” na página 38 deste Prospecto, sendo certo que a receita a ser obtida mensalmente pelo Fundo, a partir de 5 de janeiro de 2015, oriunda da exploração da Fração do Imóvel, em decorrência do pagamento pela Locatária ao Fundo do preço do Contrato de Locação BTS, será utilizada (i) para o pagamento das parcelas mensais devidas pelo Fundo, a partir de 15 janeiro de 2015, em decorrência da Escritura de Promessa de Venda e Compra; (ii) para o provisionamento no Fundo até o efetivo pagamento das despesas não recorrentes do Fundo, quais sejam, o ITBI do Imóvel relativo à fração a ser vendida ao Fundo e os custos cartorários relativos às taxas a serem cobradas na lavratura e registro da escritura definitiva do Imóvel, sendo certo que as despesas não recorrentes do Fundo serão devidas e pagas somente quando da lavratura da Escritura definitiva do Imóvel, a qual ocorrerá após a quitação integral do preço de aquisição do Imóvel (sendo a última parcela prevista para 15 de agosto de 2025); e (iii) o pagamento, a partir de fevereiro de 2015, das despesas recorrentes e dos encargos do Fundo, conforme previstos na Seção “*Despesas e Encargos do Fundo*” do Capítulo “4. *Características do Fundo*” na página 38 deste Prospecto.

8. NOVAS EMISSÕES

Após o encerramento da Oferta e o início do funcionamento do Fundo, e sem que seja necessário alterar o Regulamento, o Fundo poderá, desde que aprovado previamente pela assembleia geral de Cotistas, e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM, emitir novas cotas em diferentes emissões e séries, em valor equivalente a até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) em cotas do Fundo. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, sendo observado, principalmente, que:

- (i) o ato de subscrição de Cotas do Fundo, mediante assinatura do boletim de subscrição e do termo de adesão, será considerada manifestação expressa do subscritor do Fundo ao teor do Regulamento;
- (ii) será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de cotas objeto de emissões de séries futuras de cotas, na proporção da quantidade de cotas que possuírem na data do início da distribuição de novas cotas. Para tanto, quando da emissão de novas cotas do Fundo dentro do limite estabelecido no Regulamento, o Administrador informará, através de correspondência nos termos do Regulamento, os Cotistas sobre o deferimento do registro da oferta de tais novas cotas, para que estes, no prazo de até 10 (dez) dias contados do recebimento de tal correspondência, possam comunicar o Administrador por carta registrada com aviso de recebimento sobre o exercício do direito de preferência. A ausência de manifestação dos Cotistas por carta registrada com aviso de recebimento no prazo estabelecido será considerada renúncia ao direito de preferência previsto neste item;
- (iii) em nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas cotas; e
- (iv) a distribuição das cotas objeto de novas emissões do Fundo será realizada através de oferta pública, nos termos estabelecidos na Instrução CVM 400 e/ou na Instrução CVM 476 e na Instrução CVM 472, sendo certo que, para o caso de emissões realizadas com base na Instrução CVM 476 deverá ser observado o disposto nos artigos 3º e 4º da referida instrução.

O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em assembleia geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, observado o disposto abaixo:

- (i) as cotas objeto das novas emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes, admitindo-se, entretanto, prazos diferentes para as respectivas séries;
- (ii) a integralização de cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo estabelecido pelo Regulamento ou compromisso de investimento, aplicando-se, no que couber, os artigos 8º a 10, artigos 89, 98, § 2º, e 115, §§ 1º e 2º da Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada; sendo certo que toda integralização de cotas em bens e direitos deverá ser previamente submetida à aprovação pelo Gestor;

- (iii) a integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472, e aprovado pela assembleia geral de Cotistas;
- (iv) o Administrador deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções;
- (v) não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior;
- (vi) é admitido que, nas novas emissões destinadas à oferta pública, a deliberação da assembleia geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do Anúncio de Início. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400; e
- (vii) a integralização das cotas de nova emissão poderá ser à vista ou em prazo determinado no Boletim de Subscrição. O compromisso de investimento é o documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas na medida em que o Administrador do Fundo fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e no Regulamento.

9. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO

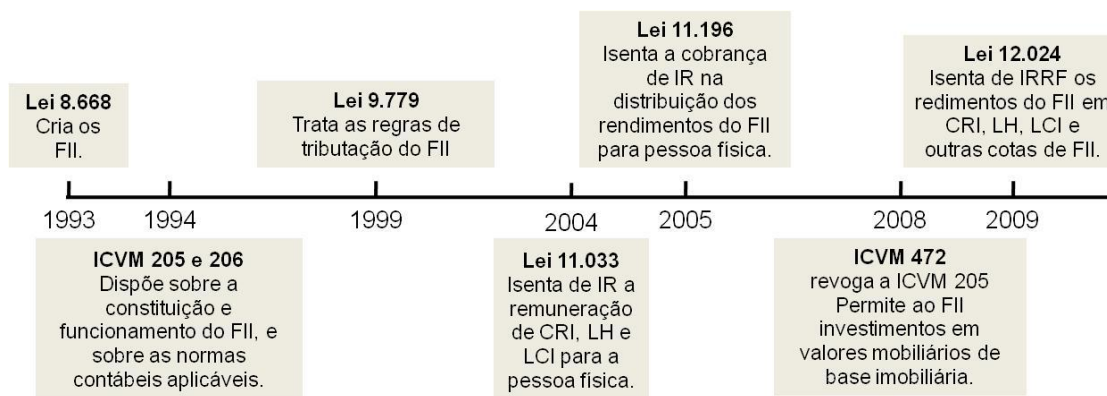
O Administrador divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e Investidores em geral acesso as informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Nesse sentido, todos os atos e decisões relacionados ao Fundo serão veiculados na página da rede mundial de computadores do Administrador www.brltrust.com.br, nesta página, na opção “Administração de Fundos” clicar em “Fundos”, em seguida na parte esquerda da tela abaixo de “Fundos administrados” escolher o “FII RM Leblon Corporate” e em seguida selecionar o documento desejado).

O Coordenador Líder dará ampla divulgação sobre a Oferta por meio do Anúncio de Início, nos termos da regulamentação da CVM.

10. VISÃO GERAL DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O FII é uma comunhão de recursos, captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, nos termos da Lei 8.668, da Lei 9.779, da Instrução CVM 472 e demais regras aplicáveis.



O FII se coloca como alternativa de investimento no setor imobiliário, com boa relação de risco e retorno, substituindo a aquisição direta de imóveis.

	FII	Imóvel
Simplicidade	No <i>Home Broker</i> o investidor negocia as suas quotas	Na negociação de um imóvel há burocracia das escrituras, certidões, ITBI, locação, vacância, reforma, cobrança, etc.
Liquidez	As quotas são negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado, mitigando o risco de não se conseguir vender o ativo.	A venda depende de diversas variáveis e complicações que tornam a venda rápida de um imóvel uma tarefa difícil.
Custos de entrada e saída	O investidor paga a corretagem para transacionar suas cotas no mercado.	Há corretagem, entre 2% a 6%, na compra e na venda de um imóvel são.
Fracionamento do Investimento	Com investimento em FII o investidor pode comprar/vender parte de um ativo, tornando o investimento acessível a mais investidores.	A compra de um imóvel diretamente implica em dificuldades de se dividir o aporte com outros investidores, bem como, realizar negociação parcial do imóvel.
Vantagem Fiscal	Não há incidência de IR sobre o rendimento distribuído pelo fundo para pessoa física, o que aumenta o retorno.	Sobre aluguéis provenientes dos imóveis de propriedade direta há incidência do tributo sobre a renda.

Risco	O FII investe em grandes empreendimentos, com diversificação de inquilinos, não dependendo da qualidade financeira e presença de um só inquilino.	A propriedade de um imóvel faz com que seu proprietário fique exposto ao risco de vacância e inadimplência.
Gestão	O fundo possui escala de recursos para contratar profissionais especializados no setor otimizando a rentabilidade.	O proprietário de um imóvel de aluguel, em geral, não tem tempo para observar o dia-a-dia do imóvel e encontrar maneiras de maximizar os seus ganhos.
Imóveis	O FII pelo seu volume tem acesso a grandes empreendimentos de primeira linha, que, sozinho, o investidor não conseguiria acessar.	O investidor fica restrito aos ativos que consegue encontrar e à qualidade de imóvel correspondente ao montante que tem disponível.

O TITULAR DE COTAS DO FUNDO NÃO PODERÁ EXERCER QUALQUER DIREITO REAL SOBRE OS IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS INTEGRANTES DO FUNDO, CONFORME DISPOSTO NO ARTIGO 8º, INCISO I DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472.

RECOMENDAMOS A LEITURA DOS FATORES DE RISCO DESTE PROSPECTO DEFINITIVO , PREVISTOS NAS PÁGINAS 68 A 79 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO .

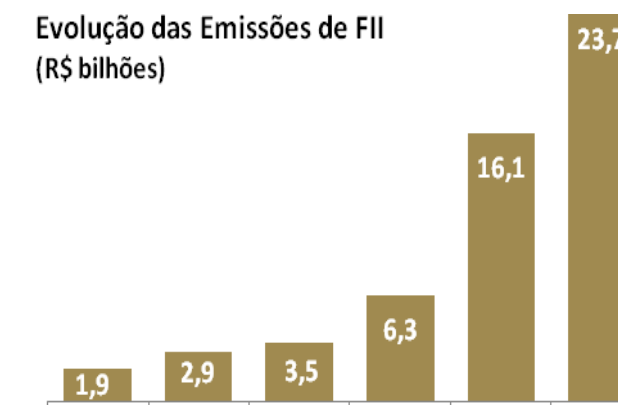
Constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de cotas não é permitido, podem ter o prazo indeterminado, contudo suas cotas poderão ser negociadas no mercado secundário (vendas).

O FII permite ao pequeno investidor ingressar em projetos ou empreendimentos imobiliários de grande porte, participar do lucro obtido através da exploração comercial desses ativos, e ainda conta com a facilidade da negociação no mercado de balcão organizado ou bolsa de valores.



Os recursos de um FII 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. 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.

**Evolução das Emissões de FII
(R\$ bilhões)**



Fonte: CVM

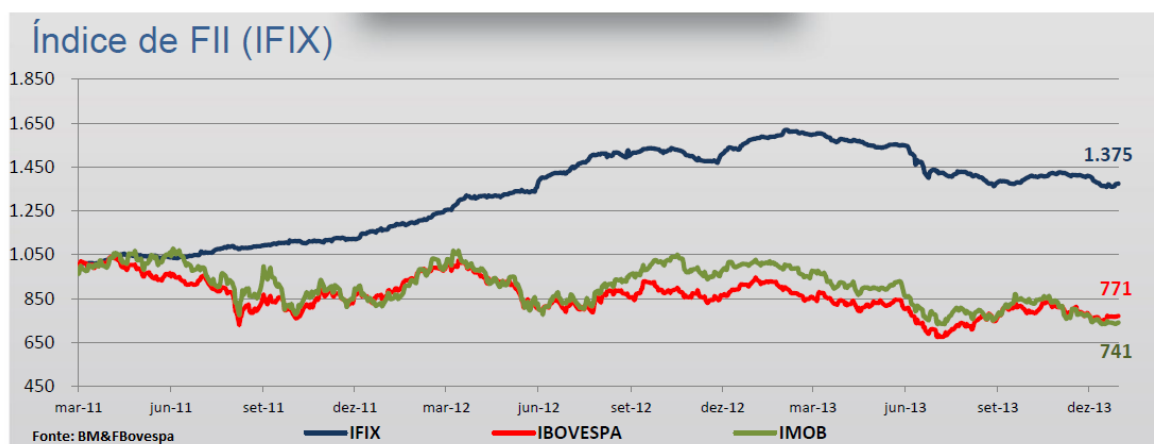
O investimento em um FII tem como diferencial a isenção do Imposto de Renda para pessoas físicas, quando da distribuição de rendimentos ao cotista. Em outras palavras, podemos dizer que o cotista de um FII recebe mensalmente o aluguel da propriedade sem incidência de imposto de renda. Já para Pessoa Jurídica há retenção de 20% a título de Imposto de Renda sobre o rendimento mensal.

Quando da venda de cotas, no caso de ganho de capital que o cotista obtiver na venda de suas cotas no mercado secundário, haverá tributação de IR de 20% sobre os ganhos, regra válida para o investidor pessoa física (PF), assim como para pessoa jurídica (PJ).

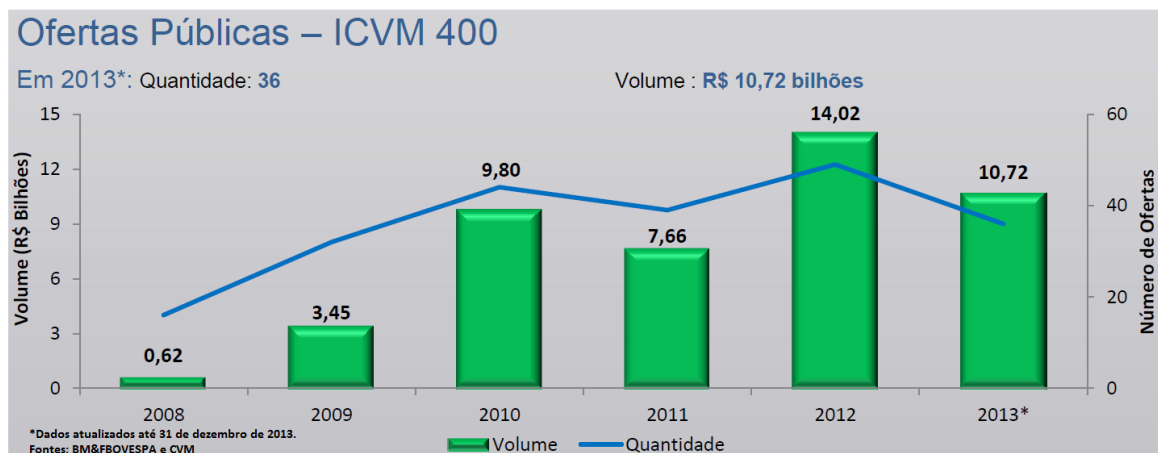
Momento da Indústria

O momento da indústria é positivo e de consolidação do mercado de FII como alternativa de captação para recursos direcionados ao setor imobiliário. O número de fundos imobiliários na bolsa tem crescido de forma consistente, bem como seus valores de mercado.

Em setembro de 2012, a BM&FBOVESPA lançou o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários - IFIX, o primeiro índice deste setor. O desempenho deste índice, apresentado retroativamente desde o final de 2010, oferece um comparativo de desempenho da indústria de fundos imobiliários em relação a outros indicadores, como a Bovespa (IBOVESPA) e o Índice Imobiliário (IMOB), como pode ser observado no gráfico abaixo:



Até 31 de dezembro de 2013, conforme informações da BM&FBOVESPA e da CVM, foram realizadas 36 ofertas públicas de fundos imobiliários, num montante de R\$ 10,72 bilhões, o que demonstra uma consolidação no ritmo de emissões de fundos imobiliários. O gráfico abaixo ilustra a evolução das ofertas de FII desde 2008:



O crescimento do número de FII pode ser verificado também através da análise da quantidade de FII registrados desde 2008. Por meio da análise do gráfico abaixo, é possível verificar o acelerado crescimento do mercado de FII.



Tomando como base a indústria de FII como um todo, incluindo fundos listados e não listados na BM&FBOVESPA, o número de fundos registrados até 31 de dezembro de 2013 já representa um crescimento de mercado de 23,29% em relação ao ano de 2012.

POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO CONDUZIR SUAS PRÓPRIAS INVESTIGAÇÕES SOBRE TENDÊNCIAS OU PREVISÕES DISCUTIDAS OU INSERIDAS NESTE PROSPECTO, BEM COMO SOBRE AS METODOLOGIAS E ASSUNÇÕES EM QUE SE BASEIAM AS DISCUSSÕES SOBRE TENDÊNCIAS E PREVISÕES.

RECOMENDAMOS A LEITURA DOS FATORES DE RISCO DESTE PROSPECTO DEFINITIVO , PREVISTOS NAS PÁGINAS 68 A 79 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO , EM ESPECIAL O “RISCO DE BAIXA LIQUIDEZ DAS COTAS DO FUNDO.

11. INVESTIMENTO EM IMÓVEIS-ALVO PELO FUNDO

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

Características dos Imóveis-Alvo

Os Imóveis-Alvo a serem adquiridos pelo Fundo deverão obedecer aos seguintes critérios de elegibilidade, que serão verificados pelo Gestor:

- (a) os Imóveis-Alvo devem estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados, devendo estar preferencialmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais no momento da sua aquisição pelo Fundo;
- (b) os Imóveis-Alvo deverão, preferencialmente, estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial;
- (c) os Imóveis-Alvo poderão ser adquiridos a preço fixo com pagamento à vista ou em parcelas, as quais, se for o caso, poderão ser honradas pelo Fundo com os recursos provenientes das locações dos respectivos Imóveis;
- (d) o Fundo poderá manter as locações existentes nos Ativos-Alvo incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos Cotistas do Fundo, e, em caso de vacância, poderá locá-los a terceiros, nas condições praticadas pelo mercado à época. Desde que os requisitos do artigo 8º da Lei do Inquilinato estejam cumpridos, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação serão automaticamente assumidos pelo Fundo quando da transferência da posse dos Imóveis-Alvo ao Fundo, nos termos do Regulamento; e
- (e) os contratos de locação deverão, preferencialmente, transferir aos locatários a responsabilidade pelo pagamento de todos os tributos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os Ativos-Alvo locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão ser pagos nas datas de vencimento e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a, sempre que aplicável, atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos Ativos-Alvo objeto do FUNDO, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

Do Negócio

Características Gerais das Locações Comerciais

Renovação Compulsória da Locação

De acordo com a Lei do Inquilinato, o locatário não residencial tem direito à propositura de ação de renovação compulsória do contrato de locação quando preenchidos, em síntese, os seguintes requisitos, cumulativamente: (i) o contrato de locação tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos, ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; e (ii) o locatário desenvolva o mesmo ramo de atividade há, pelo menos, três anos.

Revisão do Aluguel

A Lei do Inquilinato prevê, também, que tanto o locatário como o locador podem, após três anos de vigência do contrato de locação ou do acordo firmado entre eles, propor ação judicial para revisão do valor pago a título de aluguel, com o objetivo de adequar o aluguel ao seu valor de mercado, em virtude de eventuais circunstâncias que possam ter causado a valorização ou depreciação do aluguel.

Direito de Preferência

É assegurado, pela Lei do Inquilinato, ao locatário, quando registrado o contrato na matrícula do imóvel, o direito de preferência na aquisição do imóvel locado em relação a terceiros adquirentes, em igualdade de condições.

Lei do Inquilinato

Conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: (i) o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; (ii) o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; (iii) o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

Os contratos de locação deverão, preferencialmente, transferir aos locatários a responsabilidade pelo pagamento de todos os tributos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os empreendimentos imobiliários locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão ser pagos nas datas de vencimento e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos empreendimentos imobiliários objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

Descrição do Empreendimento Comercial

No momento da presente Oferta, 100% (cem por cento) da carteira do Fundo é composta pelos direitos aquisitivos sobre a Fração do Imóvel equivalente a 65,6343632346160% do Imóvel.

As características gerais do Imóvel estão pormenorizadas no Laudo de Avaliação do Imóvel, constante do Anexo VI a este Prospecto Definitivo (páginas 176 a 198 deste Prospecto Definitivo).

12. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo Fundo, Administrador, Gestor ou ao Coordenador Líder da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

O Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os analisados abaixo:

- I. **Risco macroeconômico** – há uma alta correlação entre o mercado imobiliário e a atividade macroeconômica brasileira. O mercado imobiliário tem sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento do Brasil. As medidas do Banco Central do Brasil e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas através de controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. Assim, o desempenho dos ativos que compõem a carteira do Fundo pode ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, dentre os quais se incluem, sem limitação, os seguintes:
- crescimento da economia nacional;
 - inflação;
 - flutuações nas taxas de câmbio;
 - políticas de controle cambial;
 - política fiscal e alterações na legislação tributária;
 - taxas de juros;
 - liquidez dos mercados de capitais; e
 - outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País.

Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária, entre outras, poderão resultar em consequências adversas para a economia do País e, conseqüentemente, para o desempenho do Fundo. Dentre tais consequências, podem ser elencadas, o alongamento do período de amortização ou liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos cotistas, do valor de suas aplicações. Nem o Fundo, nem o Administrador e nem o Gestor responderão a qualquer cotista por quaisquer danos ou prejuízos resultantes de tais eventos.

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:

- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- competitividade do setor imobiliário;
- regulamentação do setor imobiliário; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário, aos cotistas do Fundo e à carteira do Fundo.

- II. **Ausência de liquidez das cotas do Fundo.** O Fundo estará apto a negociar suas cotas em mercado secundário, porém, pode não haver liquidez em tais mercados.
- III. **Risco relativo às novas emissões de Cotas:** Para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo, os Cotistas deverão acompanhar as novas emissões de Cotas do Fundo que poderão ocorrer nas suas respectivas participações no Fundo. A ausência do Cotista na subscrição de novas Cotas ensejará a diluição de sua participação no Fundo.
- IV. **Risco relativo à diluição do valor patrimonial das Cotas do Fundo:** O valor patrimonial das Cotas é o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido do Fundo no fechamento do dia pelo número de Cotas em circulação, calculado diariamente. O único cotista do Fundo, nos termos da ata de assembleia geral extraordinária do Fundo realizada em 10 de dezembro de 2013 e registrada em 12 de dezembro de 2013 no 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1335357, aprovou o desdobramento da única cota do Fundo, à razão de 1/200.000, de forma que a única cota do Fundo passasse a corresponder a 200.000 (duzentas mil) cotas e, consequentemente, o valor base da cota do lote único e indivisível fosse alterado de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) para R\$ 1,00 (um real). Assim, o valor somatório base das Cotas foi mantido, mas o número de Cotas foi alterado de 1 (uma) Cota para 200.000 (duzentas mil) Cotas. Além disso, após a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da 2ª Emissão, pelo valor inicial de R\$ 1,00 cada Cota, o valor final das Cotas do Fundo será ajustado de acordo com o valor patrimonial das Cotas da 1ª Emissão, conforme o percentual de diluição aproximado do atual Cotista previsto na seção “*Valor Atual da Cota*” constante da página 29 deste Prospecto. Estes fatos terão impacto financeiro negativo ao atual Cotista imediatamente após a realização da presente Oferta e, por esta razão, os Investidores deverão ter cautela na análise das informações apresentadas.
- V. **Restrição para amortização e resgate das cotas e de distribuição dos resultados.** O Fundo foi constituído como condomínio fechado, de modo que os cotistas não poderão realizar quaisquer resgates das suas cotas antes do prazo de vencimento de suas respectivas cotas.
- VI. **Riscos relacionados à regulamentação do setor imobiliário.** O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma e ampliação de Imóveis-Alvo. Dessa forma, a realização de eventuais reformas e ampliações dos Imóveis-Alvo pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano e

proteção ambiental serem alteradas no futuro, o que poderá trazer atrasos e modificações ao objetivo comercial para o qual o Imóvel foi desenvolvido, acarretando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados do Fundo. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente, impactando, conseqüentemente, na rentabilidade e no valor de mercado das cotas.

- VII. **Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo.** O valor da Fração do Imóvel que integra a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento à regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor da Fração do Imóvel, os ganhos decorrentes de eventual alienação da Fração do Imóvel pertencente ao Fundo, de suas receitas de aluguel, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em Imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde está localizada a Fração do Imóvel de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor da Fração do Imóvel e, por conseqüência, sobre as cotas do Fundo.
- VIII. **Riscos relativos ao Estudo de Viabilidade.** O Estudo de Viabilidade utilizado para a presente Oferta constante do Anexo VI ao presente Prospecto foi elaborado pelo Gestor, parte relacionada ao Fundo e diretamente controlado pela Locatária. Embora o Gestor deva atuar no melhor interesse do Fundo e com a diligência necessária ao exercício de suas funções, não há garantia de que o Estudo de Viabilidade elaborado pelo Gestor privilegiará o Fundo e os Cotistas em detrimento de seus interesses ou dos interesses de partes relacionadas, inclusive a futura Locatária do Imóvel a qual possui o controle acionário do Gestor. Não se pode afastar o risco de que os profissionais que atuaram na elaboração do Estudo de Viabilidade tenham agido em situação de conflito de interesses em relação ao Fundo e aos Cotistas. Este fato pode impactar na rentabilidade do Fundo e, por esta razão, os Investidores deverão ter cautela na análise das informações apresentadas.
- IX. **Riscos de não renovação dos contratos de locação.** As estimativas de receitas para as operações do Fundo são feitas com base nos contratos de locação pelo período de vigência dos mesmos. Caso os contratos de locação sejam rescindidos pelos locatários ou a renovação dos contratos de locação não ocorra ou ocorra em valores inferiores aos estimados, há a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra, provocando impacto adverso nos resultados do Fundo. Além disso, caso algum dos contratos de locação venha a ser rescindido ou não seja renovado pelo respectivo locatário na data de seu vencimento, o Fundo poderá ter dificuldades para alugar o Imóvel nas mesmas condições ou em condições mais favoráveis que as estipuladas nos contratos de locação rescindidos e/ou não renovados, bem como poderá ter dificuldades para encontrar um novo locatário no curto e médio prazos. Nestas hipóteses, os negócios e resultados do Fundo poderão ser adversamente afetados.

- X. **Risco de aquisições de novos Imóveis-Alvo.** Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode dificultar a compra e a venda de suas propriedades, impactando adversamente o preço dos Imóveis-Alvo. Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do Imóvel-Alvo. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os Imóveis-Alvo adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos Imóveis-Alvo em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo ou por prestadores de serviço do Fundo, nos Imóveis-Alvo adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo Imóvel-Alvo. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade dos Imóveis-Alvo que podem recair sobre os próprios Imóveis-Alvo, ou ainda pendências de regularidade dos Imóveis-Alvo que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do Imóvel-Alvo; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Imóveis-Alvo pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição dos Imóveis-Alvo pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas. Ademais, mesmo que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.
- XI. **Riscos relativos às receitas mais relevantes.** Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são: (i) quanto às receitas de locação: A inadimplência no pagamento de aluguéis devido a falência, reorganização ou o aumento de vacância de inquilinos nos Imóveis implicarão em não recebimento de receitas, uma vez que os aluguéis representam uma fonte substancial de receitas para o Fundo. Eventual inadimplência no pagamento dos aluguéis ou vacância de parte dos empreendimentos poderá acarretar temporária redução da receita do Fundo até que novas locações sejam contratadas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar todos os compromissos nas datas acordadas, o que poderá implicar na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com esses encargos; (ii) quanto à reciclagem eficiente da carteira do Fundo: Existe o risco de que o Fundo não efetue uma reciclagem eficiente de sua carteira. Ou seja, é possível que o Fundo não consiga vender por valores razoáveis os Imóveis-Alvo que identifique como de baixo retorno ou que não consiga adquirir novos Imóveis-Alvo que propiciem valores adequados; (iii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: Há a possibilidade de as receitas de aluguéis não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser corrigidas monetariamente e/ou renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre o Fundo e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, o que poderá afetar adversamente o Fundo; (iv) quanto à renovação compulsória dos contratos de locação: Importante destacar que, conforme dispõe a Lei do Inquilinato, o locatário não residencial tem direito à propositura de ação de renovação compulsória do contrato de locação

desde que atenda, cumulativamente, os seguintes requisitos: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III – o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja do interesse do Fundo a renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória; (v) quanto ao não pagamento de tributos e despesas atribuídos aos locatários: O fundo está sujeito ao não pagamento, pelos locatários, de tributos, despesas condominiais, contas de água ou de luz, entre outras que, ainda que sejam atribuídas aos locatários mediante disposição contratual neste sentido, na hipótese de os mesmos não adimplirem tais débitos, nem houver garantia suficiente prevista no contrato de locação para esta cobertura, o Fundo poderá arcar com esses custos e isso poderá afetá-lo de forma adversa; e (vi) quanto à rescisão dos contratos de locação sem o pagamento da indenização: Existe a possibilidade de inadimplemento por parte do locatário, nos casos de rescisão dos contratos de locação por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação. As receitas provenientes do aluguel desses Imóveis-Alvo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração dos cotistas do Fundo.

- XII. **Riscos relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário.** O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos Imóveis-Alvo ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos Imóveis-Alvo, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos Imóveis-Alvo e aumento dos custos de manutenção relacionados aos Imóveis-Alvo. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser reduzidas, causando um efeito adverso na sua situação financeira e/ou rentabilidade. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado. Adicionalmente, a reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais concorrentes em áreas próximas às áreas em que se situam os Imóveis-Alvo do Fundo poderão impactar adversamente sua capacidade de locar ou renovar a locação de espaços dos Imóveis-Alvo em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, no valor de mercado de suas cotas.

- XIII. **Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais.** Os proprietários e locatários de Imóveis-Alvo estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos na realização de eventuais reformas e ampliações dos Imóveis-Alvo, fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente tais atividades, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos locatários dos Imóveis-Alvo. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos locatários também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções cíveis e criminais ao Fundo e à Administradora. As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na

adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos Imóveis-Alvo cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador dos Imóveis-Alvo. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um Imóvel-Alvo pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o Imóvel-Alvo foi desenvolvido, acarretando em um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, conseqüentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos cotistas.

XIV. **Condições adversas no mercado da área de influência dos Imóveis podem afetar adversamente os níveis de ocupação ou a capacidade de alugar áreas disponíveis.** Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e aluguel das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo em alugar de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de locação aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de locações e afetar os resultados operacionais de Imóveis-Alvo, e por consequência o resultado do Fundo. Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

- quedas nos níveis de ocupação e/ou um aumento na inadimplência dos locatários;
- depreciação substancial de alguns dos Imóveis-Alvo do Fundo;
- percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o Imóvel-Alvo se localiza;
- mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos Imóveis-Alvo;
- alterações nas regras da legislação urbana vigente; e
- concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os Imóveis-Alvo estão localizados.

XV. **Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os Imóveis-Alvo e de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo.** Nos termos dos contratos de locação, os locatários devem contratar seguros para os Imóveis-Alvo. No entanto, em alguns casos não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis-Alvo de perdas relevantes. Existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional. O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis-Alvo segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

Adicionalmente, caso os locatários não renovem os seguros dos Imóveis-Alvo ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo.

- XVI. **Risco de desapropriação.** Há possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis-Alvo da carteira do Fundo, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e afetar adversamente o valor das cotas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos Imóveis-Alvo, os contratos de locação serão rescindidos. Dessa forma, caso qualquer um dos Imóveis-Alvo seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do Fundo. Outras restrições aos Imóveis-Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel-Alvo ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.
- XVII. **Riscos de despesas extraordinárias relacionadas aos Imóveis-Alvo.** Na qualidade de proprietário dos Imóveis-Alvo, o Fundo está sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança e indenizações trabalhistas. O pagamento de tais despesas poderá ensejar uma redução na rentabilidade e no valor de mercado das cotas. O Fundo também está sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ajuizamento ou defesa em ações judiciais, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de Imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do locatário.
- XVIII. **Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras do Imóvel.** O Fundo adquiriu a Fração do Imóvel que possui um Empreendimento Comercial em fase de construção, sendo que, neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras do referido Imóvel, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Imóvel. O construtor do referido Empreendimento Comercial pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção do referido Empreendimento Comercial. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos financeiros ao Fundo e consequentemente aos seus cotistas.
- XIX. **Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais.** Na qualidade de proprietário dos Imóveis-Alvo e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais. Não há garantia de que o Fundo obtenha resultados favoráveis ou, ainda, que o Fundo terá reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo seja derrotado em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas. Este fator de risco pode ser agravado pelo

fato de que alguns dos Imóveis-Alvo são abertos ao público e possuem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo locatário, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

- XX. **Risco de concentração da carteira do Fundo:** O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos-Alvo, que integrarão o patrimônio. Não obstante a possibilidade de aquisição de ativos de renda fixa pelo Fundo e a possibilidade de futuramente serem aprovados novos investimentos em assembleia geral de cotistas, o Fundo pode vir a adquirir apenas um único Imóvel, o que geraria uma concentração da carteira do Fundo, expondo-o a riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito do locatário, desvalorização, etc). Desta forma, em decorrência de uma possível dificuldade de encontrar um novo locador para o Imóvel, na hipótese de vir a ocorrer a rescisão do respectivo contrato de locação, as expectativas de rendimentos dos Cotistas do Fundo podem vir a ser frustradas. Adicionalmente, mesmo que a rescisão seja motivada por violação ou descumprimento das cláusulas pela locatária, o valor da multa estipulada poderá não vir a ser suficiente para manter o padrão de remuneração do Fundo.
- XXI. **Inexistência de rendimento pré-determinado:** O Fundo não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos, sendo certo que tal rendimento não é garantido aos cotistas pelo Administrador, pelo Gestor, pelo FGC – Fundo Garantidor de Créditos ou por qualquer mecanismo de seguro.
- XXII. **Risco relacionado a corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários.** O Fundo poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da carteira do FUNDO, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.
- XXIII. **Risco decorrente da precificação dos ativos do Fundo.** A precificação dos ativos do Fundo será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e do Regulamento. Tais critérios de avaliação poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e poderá resultar em redução dos valores das cotas.
- XXIV. **Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo.** As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do FUNDO estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez. ESTE FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO

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

- XXV. **Risco decorrente das operações no mercado de derivativos.** A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo que exclusivamente com a finalidade de proteger a carteira do Fundo, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados bem como poderá provocar significativas perdas do patrimônio do Fundo e dos cotistas.
- XXVI. **Risco de restrição na negociação.** Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a restrições de negociação pela Bolsa de Mercadorias e Futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, à participação nas operações, às flutuações máximas de preço e às condições de oferta do ativo. Em situações em que tais restrições sejam aplicáveis, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.
- XXVII. **Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.** A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das cotas do Fundo, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros. Além disso, a aplicação das leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo.
- XXVIII. **Risco de concentração de titularidade de Cotas do Fundo.** Não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial de uma 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. Ressalta-se que, de acordo com o Inciso III e Parágrafo Único do artigo 3º da Lei n.º 11.033/04, não haverá incidência do IR retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos por FII ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo referido fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo referido fundo, caso tais 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.

- XXIX. **Riscos tributários:** A Lei nº 9.779/99 estabelece que a receita operacional dos fundos de investimento imobiliário seja isenta de tributação, desde que os fundos de investimento imobiliário (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no mês anterior, apurados segundo o regime de caixa; 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. Ainda, de acordo com o artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda 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. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Portanto, caso o número de Cotistas do Fundo, ao longo do seu funcionamento, seja inferior a 50 cotistas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo não serão isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, conforme disposto acima. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Apesar das leis acima referidas permanecerem em vigor desde as datas de suas respectivas promulgações, não há garantia de que elas não serão alteradas ou que permanecerão em vigor. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos adicionais.
- XXX. **Risco de o Fundo Não atingir o Patrimônio Mínimo e o cancelamento da Oferta, na forma do artigo 13, §1º, II da Instrução CVM 472.** Existe a possibilidade da Oferta ser cancelada, na forma estabelecida pelo artigo 13, §1 da Instrução CVM 472, caso não sejam subscritas e integralizadas a quantidade mínima das cotas para se atingir o Patrimônio Mínimo. Na ocorrência desta hipótese, em que pese o fato de que a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos Cotistas irá ratear, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, e na proporção das cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos Investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados. Os Cotistas que tiverem subscrito e integralizado as cotas arcarão, ainda, com eventuais despesas, também de forma rateada, incorridas pelo Administrador, para a realização da Oferta, e com eventuais despesas incorridas pelo próprio Fundo.
- XXXI. **Propriedade da Cota em contraposição à Propriedade dos Títulos e Valores Mobiliários.** Não obstante o Fundo deter uma carteira composta por títulos e valores mobiliários, as cotas do Fundo não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos Ativos-Alvo do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos em todos os ativos da carteira na proporção do número de cotas detidas.
- XXXII. **Amortização/resgate de cotas do Fundo com relação à liquidação dos ativos da carteira do Fundo.** O Fundo está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições, o Gestor não consiga se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos cotistas para amortização ou resgate das cotas, ou de qualquer outra forma de distribuição de resultados aos cotistas.

- XXXIII. **Ausência de garantia para eliminação dos riscos.** O investimento no Fundo sujeita o investidor a riscos aos quais o próprio Fundo e sua carteira estão sujeitos, que poderão causar perdas no capital investido pelos cotistas do Fundo. Não há garantia de eliminação de possível perda ao Fundo e aos Cotistas. O desempenho do Fundo não conta com a garantia do Administrador, do Gestor, nem por qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. O Fundo não tem como objetivo uma rentabilidade determinada.
- XXXIV. **Liquidez Reduzida dos Investimentos.** A aplicação do Fundo nos Ativos-Alvo tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos cotistas.
- XXXV. **Riscos Relativos aos CRI.** Dentre os Ativos-Alvo objeto da política de investimento do Fundo, encontra-se a possibilidade de aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (os “CRI”, ou “CRIs”). Tais CRIs poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRIs deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.
- XXXVI. **Liquidez Reduzida das cotas do Fundo.** A ausência de histórico no mercado de capitais brasileiro das atividades de negociação de cotas envolvendo fundos de investimento fechados, indica que não poderá não haver liquidez na negociação das cotas do Fundo. Considerando a natureza de condomínio fechado do Fundo, aos cotistas não será permitido o resgate das suas cotas antes do término do prazo do Fundo ou série de cotas. Essa característica do Fundo poderá afetar negativamente a atratividade das cotas do Fundo como investimento e, conseqüentemente, reduzir a liquidez de tais cotas no mercado secundário. Ademais, os Cotistas poderão apenas negociar suas cotas com investidores que estejam enquadrados nas qualificações previstas no Regulamento, o que poderá resultar em restrições adicionais à transferência das cotas pelos Cotistas.
- XXXVII. **Risco de Governança.** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; e (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos Cotistas do Fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “c”, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo.
- XXXVIII. **Risco relativo às novas emissões.** Para que não haja diluição dos Cotistas da sua participação no patrimônio do Fundo, é importante que os Cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de Cotas que poderão ocorrer. A ausência do cotista na subscrição de novas Cotas ensejará a diluição, cujo resultado é a perda de capacidade política nas decisões do Fundo.

- XXXIX. **Risco relativo ao fato de os custos da Oferta somados aos custos mensais do Fundo e as outras despesas não recorrentes do Fundo serem incompatíveis com os recursos da presente 2ª Emissão.** Após a subscrição e integralização das Cotas da presente Oferta, a totalidade dos recursos provenientes da Oferta não é suficiente para arcar com os Custos da Oferta, previstos na tabela constante da seção “*Demonstrativo dos Custos da Oferta*” na página 44 deste Prospecto, somados aos Custos Recorrentes do Fundo constantes da página 45 deste Prospecto e as demais despesas não recorrentes do Fundo constantes da página 45 deste Prospecto. Dessa forma, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, que poderá culminar na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. O Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, em caso de liquidação do Fundo, 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. Na hipótese de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, existe o risco de o Fundo ser liquidado antecipadamente mesmo com a realização de aportes adicionais de capital pelos Cotistas, que poderão não ter o retorno do investimento realizado.
- XL. **Não será emitida carta de conforto pelo Auditor Independente do Fundo no âmbito da presente Oferta:** No âmbito da presente Oferta não será emitida carta de conforto pelos Auditor Independente. Consequentemente, o Auditor Independente não se manifestou acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto e demais documentos da Oferta, inclusive as informações financeiras constantes do Estudo de Viabilidade, sendo certo que o Fundo está pleiteando o registro de constituição perante a CVM e não possui demonstrações financeiras publicadas até o presente momento.
- XLI. **Outros riscos:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, alteração na política monetária ou fiscal aplicável ao Fundo, os quais poderão causar prejuízos para o Fundo e para os Cotistas.

13. ADMINISTRADOR DO FUNDO E COORDENADOR LÍDER

Breve Resumo

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

A BRL Trust DTVM é uma instituição financeira criada em 2011. Seus fundadores são também sócios da BRL Trust Serviços Fiduciários e Participações Ltda., criada em 2005, responsável pela administração societária (*trust-holding*) do projeto hidrelétrico Usina Hidrelétrica Foz do Chapecó (R\$ 2,5 bilhões).

Ao término do primeiro ano, a BRL Trust Serviços Fiduciários e Participações Ltda. havia sido contratada para atuar como interveniente fiduciário em mais de 100 operações de crédito, destacando-se no mercado como interveniente fiduciário de títulos de crédito privado (Cédulas de Crédito Bancário – CCB, Cédulas de Crédito Imobiliário – CCI, Certificados de Direitos Creditórios do Agronegócio – CDCA e Cédulas do Produto Rural – CPR). Atualmente, participa de aproximadamente 800 operações de crédito, totalizando um volume de R\$ 4,5 bilhões em carteira.

Através da experiência adquirida no mercado, a BRL Trust DTVM disponibiliza aos seus clientes no mercado de capitais brasileiro, por meio de seus profissionais, produtos e serviços exclusivos, tais como:

- interveniente fiduciário em ativos de crédito privado,
- agente fiduciário de debêntures, certificados de recebíveis imobiliários e notas promissórias comerciais,
- administração de fundos de investimento,
- agente administrativo em operações de *project finance*, empréstimos sindicalizados ou reestruturação de dívidas;
- administrador societário de sociedades de propósito específico;
- registro e custódia de CCI, CDCA e CPR (em constituição); e
- gestão de crédito imobiliário.

Como administrador fiduciário de fundos de investimento voltados para investidores exclusivos e institucionais, a BRL Trust DTVM mantém uma carteira aproximada de R\$ 15.000.000.000,00 distribuídos em 50 fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em direitos creditórios, fundos de investimento multimercado e fundos de financiamento da indústria cinematográfica nacional).

14. GESTOR

Breve Resumo

A Vinci Partners foi fundada em agosto de 2009 e é um dos mais importantes players do segmento de investimentos alternativos no Brasil. Em Dezembro de 2012 possuía 186 colaboradores, incluindo 38 sócios, com escritórios no Rio de Janeiro, São Paulo, Ribeirão Preto e Nova York. A Vinci Partners administra aproximadamente R\$15 bilhões de ativos em suas divisões de gestão de ativos e gestão de patrimônio. Na área de gestão de ativos, a Vinci Partners, através de suas empresas controladas, gere fundos das mais variadas estratégias, incluindo private equity, imobiliário, crédito, ações, renda fixa e multimercados. Cada estratégia de investimento é administrada por uma empresa específica do grupo Vinci Partners, com equipe de investimento segregada e dedicada e processos de tomada de decisão independentes. Além disso, a Vinci Partners também oferece assessoria financeira especializada. A Vinci Partners é integralmente detida por seus sócios, que investem aproximadamente R\$5,3 bilhões de seu capital pessoal em produtos de investimento da Vinci Partners, dos quais aproximadamente R\$1,2 bilhão em produtos de investimento sem liquidez, sempre nos mesmos termos e condições que seus clientes. Os sócios da Vinci Partners atuam em conjunto no mercado financeiro brasileiro há mais de 12 anos e seus sócios mais relevantes atuam profissionalmente juntos desde 1992.

O Gestor acredita que a equipe imobiliária, juntamente com o expertise dos sócios da Vinci Partners, dentre eles Gilberto Sayão e Alessandro Horta, representa uma das equipes de profissionais de investimentos imobiliários mais experientes do Brasil. Coletivamente, esse grupo tem quase 130 anos de experiência no mercado imobiliário brasileiro. Essa experiência abrange: (i) diversos tipos de segmentos, como por exemplo, corporativos, de varejo, industriais, de hotelaria e residenciais para venda; (ii) diversas localidades e (iii) atuação abrangente no segmento imobiliário (aquisições, desenvolvimento, retro-fit, investimento em plataformas de negócios e gestão executiva) em diversas funções (originação de negócios, análise e estruturação, finanças corporativas, project finance, monitoramento de obras e gestão de ativos e portfólios). Os membros da equipe imobiliária estiveram envolvidos em aproximadamente 800 projetos imobiliários e plataformas operacionais imobiliárias totalizando mais de R\$21 bilhões de investimento total (dívida e equity) durante os últimos 20 anos. Nas empresas e plataformas imobiliárias que desenvolveram seus negócios, a equipe imobiliária foi responsável no levantamento de R\$7,9 bilhões em capital e R\$10,3 bilhões em instrumentos de dívida, além de assessorar o levantamento de US\$1,2 bilhão de capital de outras empresas do setor imobiliário brasileiro. O Gestor acredita que essa experiência agregada dá à equipe um entendimento profundo do mercado brasileiro imobiliário, assim como uma rede de relacionamentos profissional extensa com desenvolvedores, construtores, bancos e assessores permitindo a equipe imobiliária adquirir, analisar, gerenciar e vender ativos imobiliários com sucesso.

O Gestor presta serviços de administração de carteira para o Fundo incluindo originação, análise, estruturação e negociação de investimentos potenciais, gerenciando e monitorando ativamente o desempenho dos investimentos da carteira. Todas as decisões de investimento são tomadas pelo comitê de investimentos do Gestor.

15. IDENTIFICAÇÕES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS

Administrador

O Administrador do Fundo é a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., empresa com sede na Cidade do São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar – parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.486.793/0001-42, sob a supervisão e responsabilidade direta de seu Diretor cujo o nome pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico do Administrador (www.brltrust.com), sempre de acordo com os termos do Regulamento e no melhor interesse dos Cotistas.

Para maiores detalhes acerca do perfil do Administrador, favor referir-se ao Capítulo 10, Administrador do Fundo do presente Prospecto Definitivo . Para informações mais detalhadas sobre as atribuições e responsabilidades do Administrador, veja a seção “Administração do Fundo” na página 73 deste Prospecto Definitivo .

Dados de Contato:

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Endereço: Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar – parte
– São Paulo – SP

Telefone: (55 – 11) 3133-0350

Fax: (55 – 11) 3133-0360

At: Sr. Rodrigo Martins Cavalcante

website: www.brltrust.com.br, nesta página, na opção “Administração de Fundos” clicar em “Fundos”, em seguida na parte esquerda da tela abaixo de “Fundos administrados” escolher o “FII RM Leblon Corporate” e em seguida selecionar o documento desejado.

Coordenador Líder

Para maiores detalhes acerca do perfil do Coordenador Líder, favor referir-se ao Capítulo 10, Coordenador Líder do Fundo do presente Prospecto Definitivo , na página 80 deste Prospecto Definitivo .

Dados de Contato:

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Endereço: Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar – parte
– São Paulo – SP

Telefone: (55 – 11) 3133-0350

Fax: (55 – 11) 3133-0360

At: Rodrigo Martins Cavalcante

E-mail: juridico.fundos@brltrust.com.br

website: www.brltrust.com.br, nesta página, na opção “Administração de Fundos” clicar em “Fundos”, em seguida na parte esquerda da tela abaixo de “Fundos administrados” escolher o “FII RM Leblon Corporate” e em seguida selecionar o documento desejado)

Gestor

O Gestor do Fundo é a Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. sociedade limitada, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva n.º 153, 4.º andar, parte, Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.838.015/0001-75, autorizada pela CVM para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 11.974 de 17 de outubro de 2011, sempre de acordo com os termos do Regulamento e no melhor interesse dos Cotistas. Para maiores detalhes acerca do perfil do Gestor, favor referir-se ao Capítulo 14 do presente Prospecto Definitivo , na página 81 deste Prospecto Definitivo .

Dados de Contato:

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Endereço: Avenida Ataulfo^o de Paiva n.^o 153, 4.^o andar, parte, Leblon,
CEP 22440-032– Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (55 – 11) 2159-6000

Fax: (55 – 11) 21596200

At: Leandro Bousquet / Ilan Nigri / Ana Marta Pitta de Gouveia Bodra

E-mail: lbousquet@vincipartners.com / inigri@vincipartners.com /
juridico@vincipartners.com

website: <http://www.vincipartners.com/site/index.php>

Auditor Independente

Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo são prestados por **BDO TREVISAN AUDITORES INDEPENDENTES**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, n^o 90 - 3^o andar - Consolação, CEP: 01050-030, inscrita no CNPJ/MF sob o n.^o 54.276.936/0001-79, empresa de auditoria devidamente registrada na CVM.

Pelos serviços prestados, a empresa de auditoria faz jus ao pagamento da remuneração definida em contrato específico, conforme valores previstos na relação de despesas recorrentes do Fundo constante da página 39 deste Prospecto.

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

Dados de Contato:

BDO TREVISAN AUDITORES INDEPENDENTES

Endereço: Rua Major Quedinho, n^o 90 – 3^o andar – Consolação
CEP: 01050-030

CNPJ/MF n.^o 54.276.936/0001-79

At.: João Paulo Linhares Areosa

Tel.: (21) 2210-5166

E-mail: João.aresa@bdobrazil.com.br

website: www.bdobrazil.com.br

Instituição Escrituradora

O Fundo contratou o Itaú Corretora de Valores S.A., instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n^o 3.400, 10^o andar, Itaim Bibi, CEP 04.310-030, inscrita no CNPJ/MF sob o n^o 61.194.353/0001-64, instituição financeira contratada pelo Fundo para prover a escrituração das Cotas, em nome de seus respectivos titulares.

Pelos serviços de escrituração das Cotas prestados ao Fundo, o Escriturador faz jus a uma remuneração acordada com o Administrador, conforme valores previstos na relação de despesas recorrentes do Fundo constante da página 39 deste Prospecto.

Dados de Contato:

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, Itaim Bibi

CEP 04.310-030, São Paulo-SP

At.: Sr. José Nilson Cordeiro

Tel.: (11) 2797-4262

E-mail: Jose-nilson.cordeiro@itau-unibanco.com.br

website: <http://www.itaucorretora.com.br/r>

Custodiante

O Fundo contratou o Itaú Unibanco S.A. para prestação dos serviços de custódia, tesouraria e processamento de ativos do Fundo.

Pelos serviços de serviços de custódia, tesouraria e processamento prestados ao Fundo, o Custodiante faz jus a uma remuneração acordada com o Administrador, conforme valores previstos na relação de despesas recorrentes do Fundo constante da página 34 deste Prospecto.

Dados de Contato:

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Endereço: Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha - Torre Olavo Setubal - CEP 04344-902- São Paulo - SP

Telefone: (55 – 11) 5029-4520

Fax: (55 – 11) 5029-1394

At: Thiago Cannata Chaves

E-mail: thiago.chave@itau-unibanco.com.br

website: www.itau.com.br

Assessor Legal

O assessor legal da Oferta é o escritório Negrão, Ferrari e Bumlai Chodraui Advogados. Pelos serviços prestados, o assessor legal faz jus ao pagamento da remuneração definida em contrato específico, a qual será paga pela Promitente Vendedora.

Dados de Contato:

Negrão, Ferrari e Bumlai Chodraui Advogados

Endereço: Rua Fidêncio Ramos, 160, 6º andar

São Paulo – SP

At.: Sr. Carlos Eduardo Peres Ferrari

Tel.: (55 – 11) 3047 0777

Fax: (55 – 11) 3047 0770

E-mail: carlos.ferrari@nfbc.com.br

16. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Este Prospecto Definitivo estará disponível para os Investidores no endereço do Administrador/Coordenador Líder, da CVM e da CETIP, bem como poderá ser consultado por meio da Internet nos websites (i) www.brtrust.com.br, nesta página, na opção “Administração de Fundos” clicar em “Fundos”, em seguida na parte esquerda da tela abaixo de “Fundos administrados” escolher o “FII RM Leblon Corporate” e em seguida clicar em “Prospecto – FII RM Leblon Corporate”); (ii) www.cvm.gov.br (neste website no menu “Acesso Rápido”, clicar no link “Fundos de Investimento” > na página seguinte, digitar no primeiro campo “Fundo de Investimento Imobiliário RM Leblon Corporate” > em seguida, clicar no link contendo a denominação do Fundo > no menu “Documentos Associados”, clicar no link “Documentos Eventuais” > em seguida, no menu “Tipo de Documento”, clicar no link “Prospecto Distribuição”); e (iii) www.cetip.com.br, nesta página clicar em “Comunicados e Documentos”, em seguida na parte central da tela em “Unidade de Títulos e Valores Mobiliários” escolher a opção “Prospectos”, em seguida no item “Categoria de Documento” selecionar a opção “Prospecto de Fundos de Investimento – Cotas de Fundos Fechados”, inserir o nome do Fundo “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE” abaixo do item “Título” e clicar em na opção “BUSCAR” e em seguida abaixo do item “Título” clicar no nome do Fundo “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE”.

Informações complementares sobre o Fundo e/ou a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador/Coordenador Líder, ou à CVM ou à CETIP.

Administrador/Coordenador Líder

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Endereço: Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar – parte

– São Paulo – SP

Telefone: (55 – 11) 3133-0350

Fax: (55 – 11) 3133-0360

At: Sr. Rodrigo Martins Cavalcante

Website: www.brtrust.com.br, nesta página, na opção “Administração de Fundos” clicar em “Fundos”, em seguida na parte esquerda da tela abaixo de “Fundos administrados” escolher o “FII RM Leblon Corporate” e em seguida clicar em “Prospecto – FII RM Leblon Corporate”.

Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Rio de Janeiro

Endereço Rua Sete de Setembro, n.º 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares CEP 20050-901, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro

Telefone: 55-21 3233-8686

São Paulo

Endereço Rua Cincinato Braga, n.º 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza CEP: 01333-010, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

Telefone: 55-11 2146-2000

Website: www.cvm.gov.br (neste website no menu “Acesso Rápido”, clicar no link “Fundos de Investimento” > na página seguinte, digitar no primeiro campo “Fundo de Investimento Imobiliário RM Leblon Corporate” > em seguida, clicar no link contendo a denominação do Fundo > no menu “Documentos Associados”, clicar no link “Documentos Eventuais” > em seguida, no menu “Tipo de Documento”, clicar no link “Prospecto Distribuição”).

CETIP S.A – Mercados Organizados

São Paulo

Endereço Av. Brigadeiro Faria Lima, 1663,
1º andar Jardim Paulistano | São Paulo - SP
CEP: 01452-001
Fone: (11) 3111-1400 | (11) 2138-1400
Fax: (11) 3111-1563

Rio de Janeiro

Endereço Av. República do Chile, 230, 11º andar
Centro | Rio de Janeiro - RJ
CEP: 20031-919

Alphaville

Endereço Av. Dr. Dib Sauaia Neto, 227
Centro de Apoio I Alphaville Santana de Parnaíba - SP
CEP: 06541-010

Website: www.cetip.com.br, nesta página clicar em “Comunicados e Documentos”, em seguida na parte central da tela em “Unidade de Títulos e Valores Mobiliários” escolher a opção “Prospectos”, em seguida no item “Categoria de Documento” selecionar a opção “Prospecto de Fundos de Investimento – Cotas de Fundos Fechados”, inserir o nome do Fundo “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE” abaixo do item “Título” e clicar em na opção “BUSCAR” e em seguida abaixo do item “Título” clicar no nome do Fundo “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE”.

17. ANEXOS

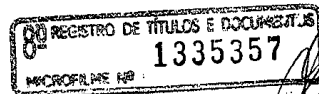
- Anexo I** - Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário RM Leblon Corporate que deliberou a Emissão e a Oferta
- Anexo II** - Regulamento do Fundo
- Anexo III** - Declaração do Coordenador Líder para Fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400
- Anexo IV** - Declaração do Administrador para Fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400
- Anexo V** - Modelo do Boletim de Subscrição
- Anexo VI** - Estudo de Viabilidade e Laudo de Avaliação
- Anexo VII** - Orçamento e Cronograma da construção do Empreendimento Comercial

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo de Investimento
Imobiliário RM Leblon Corporate que deliberou a Emissão e a Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE

CNPJ/MF 12.516.185/0001-70

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

REALIZADA EM 10 DE DEZEMBRO DE 2013

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL: aos 10 de dezembro de 2013, às 10:00 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04451-011.

2. CONVOCAÇÃO: dispensada, nos termos do artigo 19, § 2º, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), c/c o artigo 48, § 5º, da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004 ("Instrução CVM 409").

3. PRESENCAS: presente o cotista que representa 100% do total das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RM Leblon Corporate ("Fundo"). Presentes ainda os representantes legais da BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administrador").

4. MESA: Presidente: Leonardo Capra; e Secretário: Bruno Silva.

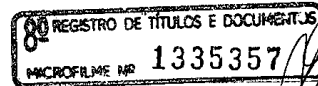
5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) a aprovação do desdobramento da cota do Fundo;

(ii) a alteração e consolidação do regulamento do Fundo ("Regulamento");

(iii) ratificar a aprovação e assinatura da Escritura Pública de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças, lavrada perante o Cartório do 17º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro, Livro nº 7523, fls. 118 a 127, ato nº 05 ("Escritura de Promessa de Venda e Compra"), através da qual o Fundo se comprometeu a comprar e a Strazzaria Empreendimentos e Participações S.A. sociedade anônima, inscrita perante o CNPJ/MF sob o nº 12.924.623/0001-30, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 6º andares, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Promitente Vendedora"), se obrigou a vender a fração do imóvel objeto da matrícula nº 97.093 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro ("Imóvel"), equivalente a 65,6343632346160% ("Fração do Imóvel"), sendo que previamente à Escritura de Promessa de Venda e Compra, a Promitente Vendedora celebrou o "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel com Construção Ajustada e Outras Avenças" ("Contrato de Locação"), pactuado pela Promitente Vendedora e a VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva nº 153, 4º andar, parte, Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.838.015/0001-75, autorizada pela CVM para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.974 de 17 de outubro de 2011, a qual foi contratada pelo Administrador para exercer a atividade de gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo





("Locatário" e "Gestor");

(iv) a emissão e oferta pública de novas cotas do Fundo (respectivamente "2ª Emissão", "Oferta" e "Cotas");

(v) a contratação do Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha - Torre Olavo Setubal, São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, para a prestação dos serviços de custódia, tesouraria e processamento de ativos do Fundo, nos termos do inciso VII do artigo 32 e do artigo 34 da Instrução CVM 472 ("Custodiante"); e

(vi) a contratação do BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar – parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.486.793/0001-42, na qualidade de coordenador líder da distribuição de Cotas da 2ª Emissão, nos termos do item I do artigo 31 combinado com o inciso IV do §1º do artigo 34 ambos da Instrução CVM 472 ("Coordenador Líder").

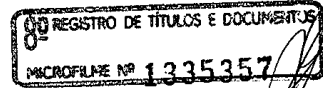
6. DELIBERAÇÕES: aberta a assembleia, após a discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, único cotista do **FUNDO** aprovou sem quaisquer restrições:

- (i) o desdobramento da única Cota do Fundo, à razão de 1/200.000, de forma que a única Cota passe a corresponder a 200.000 (duzentas mil) Cotas e, consequentemente, o valor base da Cota do lote único e indivisível seja alterado de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) para R\$ 1,00 (um real). Assim, o valor somatório base das Cotas será mantido, mas o número de Cotas será alterado de 1 (uma) Cota para 200.000 (duzentas mil) Cotas;
- (ii) o aditamento ao Regulamento, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I, o qual é parte integrante do presente instrumento;
- (iii) para os fins do artigo 34 da Instrução CVM 472, a aprovação e a ratificação da Escritura de Promessa de Venda e Compra, nos termos do Parágrafo Terceiro do artigo 5 do Regulamento do Fundo, considerando também o conflito de interesse pela participação do Gestor, na qualidade de locatário, nos termos do Contrato de Locação, o qual está vinculado ao Imóvel que será de propriedade do Fundo, nos termos do item (I), Parágrafo Primeiro, do artigo 42, do Regulamento;
- (iv) a 2ª Emissão de Cotas do Fundo para subscrição mediante oferta pública, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), com as seguintes características:

(a) QUANTIDADE DE COTAS DA 2ª EMISSÃO: a 2ª Emissão será constituída de 800.000 (oitocentas mil) Cotas. Não haverá a opção de distribuição de lote suplementar e de lote adicional;

(b) PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS: as Cotas terão valor unitário de emissão de R\$ 1,00 (um real) ("Preço de Emissão");





(c) **VALOR DA 2ª EMISSÃO:** a 2ª Emissão será de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), de acordo com o Preço de Emissão das Cotas, sendo que será admitida a subscrição parcial das cotas da 2ª Emissão; nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, desde que seja colocado, no mínimo, R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), o equivalente a 300.000 (trezentas mil) Cotas ("Patrimônio Mínimo");

(d) **SÉRIE:** a Emissão será efetuada em série única;

(e) **FORMA E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS:** todas as Cotas serão nominativas, escriturais e deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, na forma e prazo estabelecidos nos documentos da oferta da 2ª Emissão de Cotas do Fundo e/ou no boletim de subscrição;

(f) **PRAZO DE SUBSCRIÇÃO:** de acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução 400, o prazo máximo para subscrição das Cotas da 2ª Emissão é de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início de distribuição, ou até a data de publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro;

(g) **DIREITOS DAS COTAS:** cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento;

(h) **REGISTRO DA EMISSÃO:** a 2ª Emissão de Cotas será objeto do competente registro junto à CVM, conforme previsto no artigo 10 da Instrução CVM 472;

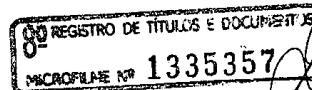
(i) **APLICAÇÃO INICIAL MÍNIMA:** quantidade mínima de R\$ 500,00 (quinhentos reais), correspondentes a 500 (quinhentas) Cotas, pelo Preço de Emissão das Cotas, a serem subscritas por cada investidor, salvo se ao final do período de distribuição: (i) restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição das Cotas; ou (ii) se houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Cotas superar o montante das Cotas ("Aplicação Inicial Mínima");

(j) **Custo de Distribuição:** Os custos de distribuição da Oferta serão arcados pelo Fundo nos termos do inciso IV do artigo 48 do Regulamento, utilizando para tanto os recursos decorrentes da captação da 2ª Emissão conforme descritos nos documentos da Oferta da 2ª Emissão de Cotas do Fundo;

(k) **NEGOCIAÇÃO DAS COTAS:** as cotas subscritas e integralizadas serão admitidas à negociação secundária no Mercado de Balcão Organizado administrado pela CETIP S.A. — Mercados Organizados;

(l) **DISTRIBUIÇÃO PARCIAL/CANCELAMENTO DA EMISSÃO:** na 2ª Emissão do FUNDOS será admitida a distribuição parcial das Cotas da 2ª Emissão, desde que seja atingido o Patrimônio Mínimo. O investidor poderá, a seu exclusivo critério, no ato de aceitação, condicionar sua adesão à





Oferta a que haja distribuição: (i) da totalidade das Cotas ofertadas; ou (ii) se atinja o Patrimônio Mínimo. No caso do item "(ii)", o investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos valores mobiliários por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de valores mobiliários efetivamente distribuídos e o número de valores mobiliários originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade dos valores mobiliários por ele subscritos; e

(m) **DIREITO DE PREFERÊNCIA:** o atual cotista declara, pelo presente instrumento, que renuncia: (i) ao direito de preferência para a subscrição e integralização das novas Cotas objeto da 2ª Emissão ora aprovada e (ii) ao direito de ceder a preferência na subscrição e integralização das novas Cotas objeto da 2ª Emissão a outros cotistas ou a terceiros.

(v) a contratação do Custodiante (conforme qualificado acima), o qual será responsável pela prestação dos serviços de custódia, tesouraria e processamento de ativos do Fundo, nos termos do item VII do artigo 32 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. A remuneração mensal do Custodiante será de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) pela prestação dos serviços de custódia, tesouraria e processamento de ativos do Fundo; e

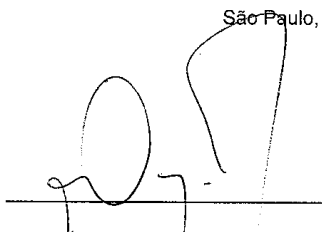
(vi) a contratação do Coordenador Líder (conforme qualificado acima), para a distribuição de Cotas da 2ª Emissão, nos termos do item I do artigo 31 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

6.1. Fica o Administrador autorizado a tomar todas as medidas necessárias para efetivar as deliberações ora aprovadas, incluindo (a) a definição e a aprovação do teor dos documentos relacionados à Oferta, observadas as características básicas estabelecidas acima; e (b) o registro de documentos perante os órgãos competentes, e a tomada das medidas necessárias perante a CVM para obtenção do registro da Oferta.

7. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foi suspensa a assembleia pelo tempo necessário à lavratura da presente Ata que, lida e aprovada, foi por todos assinada, que autorizaram seu registro com omissão das assinaturas.

São Paulo, 10 de dezembro de 2013.

Mesa:

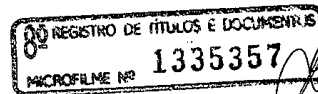

Leonardo Capra
Presidente


Bruno Silva
Secretário

8º
Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 68.311.893/0001-20
Pça Pe Manoel de Nobrega 21 - 5º And - Centro - CEP. 01015-010 - São Paulo/SP
Emol. R\$ 671,84 Protocolado e prenotado sob o n. **1.335.357** em
Estado R\$ 190,95 **12/12/2013** e registrado, hoje, em microfilme
Ipesp R\$ 141,44 sob o n. **1.335.357**, em títulos e documentos.
R. Civil R\$ 35,36 Averbado à margem do registro n.
T. Justiça R\$ 35,36 **1302911/21/12/2012**
São Paulo, 12 de dezembro de 2013
Total R\$ 1.074,95
Selos e taxas
Recolhidos
p/verba

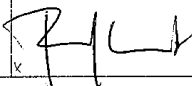

João Luiz Costa - Oficial
Cedente Associação Fundo Representante Subscritor





LISTA DE PRESENÇA DE COTISTA DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE
CNPJ/MF nº 12.516.185/0001-70

ASSEMBLEIA GERAL DE QUOTISTAS
DE 10 DE DEZEMBRO DE 2013

COTISTA	ASSINATURA
ANJO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR	

Fernando Lovisotto
Diretor

Alexandre Gottlieb Lindenbojm
Diretor



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

Regulamento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE

CNPJ/MF 12.516.185/0001-70

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

REALIZADA EM 6 DE MARÇO DE 2014

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL: aos seis de março de 2014, às 10:00 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04451-011.

2. CONVOCAÇÃO: dispensada, nos termos do artigo 19, § 2º, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), c/c o artigo 48, § 5º, da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004 ("Instrução CVM 409").

3. PRESENCAS: presente o cotista que representa 100% do total das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário RM Leblon Corporate ("Fundo"). Presentes ainda os representantes legais da BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administrador").

4. MESA: Presidente: Leonardo Capra; e Secretário: Bruno Silva.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) a alteração e consolidação do regulamento do Fundo ("Regulamento");

6. DELIBERAÇÕES: aberta a assembleia, após a discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, único cotista do FUNDO aprovou sem quaisquer restrições:

(i) o aditamento ao Regulamento, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I, o qual é parte integrante do presente instrumento;

6.1. Fica o Administrador autorizado a tomar todas as medidas necessárias para efetivar as deliberações ora aprovadas.

7. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi suspensa a assembleia pelo tempo necessário à lavratura da presente Ata que, lida e aprovada, foi por todos assinada, que autorizaram seu registro com omissão das assinaturas.

São Paulo, 6 de março de 2014.



8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1345223

Mesa:

Leonardo Capra
Presidente

Bruno Silva
Secretário



8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 68.311.893/0001-20
Geraldo José Filiagi Cunha - Oficial
Emol. R\$ 242,10 Protocolado e prenotado sob o n. **1.345.223** em
Estado R\$ 69,59 **12/03/2014** e registrado, hoje, em microfilme
Ipesp R\$ 51,02 sob o n. **1.345.223**, em títulos e documentos.
R. Civil R\$ 12,49 Averbado à margem do registro n.
T. Justiça R\$ 12,49 **1302911/21/12/2012**

São Paulo, 12 de março de 2014

Total R\$ 387,69

Selos e taxas
Recolhidos
p/verba



Geraldo José Filiagi Cunha - Oficial
Cristiano Assunção Duarte - Escrevente Substituto





LISTA DE PRESENÇA DE COTISTA DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE
CNPJ/MF nº 12.516.185/0001-70

ASSEMBLEIA GERAL DE QUOTISTAS
DE 6 DE MARÇO DE 2014

COTISTA	ASSINATURA
ANJO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR	 Guilherme Fernandes Cooke Procurador  Fernando Lovisotto Diretor





ANEXO I





FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE

CNPJ/MF n.º 12.516.185/0001-70

CAPÍTULO I

DO FUNDO

Artigo 1. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE, designado neste regulamento como "**FUNDO**" é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários, conforme definidos na regulamentação vigente, e em ativos financeiros relacionados ao setor imobiliário, e, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (o "**REGULAMENTO**"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Primeiro O FUNDO é administrado pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.486.793/0001-42 (o "**ADMINISTRADOR**"). O nome do diretor responsável pela supervisão do FUNDO pode ser encontrado no endereço eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico do ADMINISTRADOR (www.brlltrust.com.br).

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

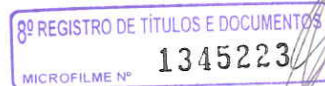
Parágrafo Terceiro A gestão da carteira do FUNDO é exercida pela VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA, sociedade limitada, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva n.º 153, 4.º andar, parte, Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.838.015/0001-75, credenciada como Administradora de Carteira de Valores Mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM pelo Ato Declaratório no conforme Ato Declaratório n.º 11.974 de 17 de outubro de 2011 (o "**GESTOR**").

CAPÍTULO II

DO PÚBLICO ALVO

Artigo 2. O FUNDO é destinado ao público geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residente e domiciliados no Brasil ou no exterior, que buscam investimentos no longo prazo, observados os fatores de risco inerentes ao FUNDO. É vedada a





subscrição e integralização de cotas do FUNDO por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

CAPÍTULO III

DO PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 3. O prazo de duração do FUNDO será indeterminado.

CAPÍTULO IV

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

Artigo 4. O objetivo do FUNDO é o investimento, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários, e em ativos financeiros de origem imobiliária, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"), ou de direitos a eles relativos:

- I. preponderantemente imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento, com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades ("Imóveis-Alvo");
- II. cotas de outros fundos de investimentos imobiliário;
- III. Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI");
- IV. Letras de Crédito Imobiliário ("LCI");
- V. Letras Hipotecárias ("LH"); e
- VI. ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários.

Parágrafo Primeiro Além dos ativos financeiros acima mencionados, e observadas as limitações dispostas na legislação vigente, o FUNDO poderá adquirir outros ativos financeiros de origem mobiliária, bem como ativos financeiros de renda fixa não caracterizados como ativos imobiliários para fins de gestão do seu caixa excedente, a critério do GESTOR e sem a necessidade de aprovação prévia dos cotistas do FUNDO.

Parágrafo Segundo O FUNDO terá por política básica realizar investimentos imobiliários de





longo prazo nos Ativos-Alvo, objetivando, fundamentalmente:

- I. auferir rendimentos dos valores mobiliários que vier a adquirir;
- II. auferir ganho de capital nas negociações dos valores mobiliários que vier a adquirir;
- III. auferir receitas por meio de venda, locação, arrendamento ou exploração dos Imóveis-Alvo ou do direito de superfície dos Imóveis-Alvo integrantes do seu patrimônio, podendo, inclusive, ceder a terceiros os direitos decorrentes da locação, arrendamento ou exploração da propriedade ou do direito de superfície, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de Imóveis-Alvo ou direitos a eles relativos.

Parágrafo Terceiro Poderão constar do patrimônio do FUNDO:

- I. prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial;
- II. lojas;
- III. salas comerciais;
- IV. terrenos;
- V. vagas de garagem;
- VI. direitos sobre imóveis;
- VII. letras hipotecárias (LH);
- VIII. letras de crédito imobiliário (LCI);
- IX. certificados de recebíveis imobiliários (CRI);
- X. cotas de fundo de investimento imobiliário;
- XI. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, adquiridos com a parcela do patrimônio do FUNDO que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor; e
- XII. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários.





Artigo 5. Na aquisição dos Ativos-Alvo pelo FUNDO, o GESTOR desempenhará seu processo de análise de crédito, que se divide em 4 (quatro) etapas subsequentes, sendo o cumprimento de cada etapa pré-requisito para a realização da etapa posterior, quais sejam:

- I. diligência financeira sobre os Ativos-Alvo, seus respectivos emissores e devedores;
- II. avaliação dos créditos subjacentes aos Ativos-Alvo, sob as perspectivas descritas nos critérios de elegibilidade descritos no Parágrafo Primeiro, abaixo;
- III. análise formal da validade e eficácia da documentação comprobatória que suporta cada um dos Ativos-Alvo; e
- IV. aquisição dos Ativos-Alvo.

Parágrafo Primeiro. As aquisições dos Ativos-Alvo pelo FUNDO deverão obedecer aos seguintes critérios ("**Crítérios de Elegibilidade**"), que serão verificados pelo GESTOR:

- I. os Imóveis-Alvo devem estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados, devendo estar preferencialmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais no momento da sua aquisição pelo FUNDO;
- II. os Imóveis-Alvo deverão, preferencialmente, estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial;
- III. os Imóveis-Alvo poderão ser adquiridos a preço fixo com pagamento à vista ou em parcelas, as quais, se for o caso, poderão ser honradas pelo FUNDO com os recursos provenientes das locações dos respectivos Imóveis-Alvo; e
- IV. o FUNDO poderá manter as locações existentes nos Ativos-Alvo incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do FUNDO, e, em caso de vacância, poderá locá-los a terceiros, nas condições praticadas pelo mercado à época. Desde que os requisitos do artigo 8º da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, estejam cumpridos, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação serão automaticamente assumidos pelo FUNDO quando da transferência da posse dos Imóveis-Alvo ao FUNDO, nos termos deste Regulamento.
- V. os contratos de locação deverão, preferencialmente, transferir aos locatários a responsabilidade pelo pagamento de todos os tributos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os Ativos-Alvo locados, tais como despesas ordinárias de





condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão ser pagos nas datas de vencimento e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a, sempre que aplicável, atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos Ativos-Alvo objeto do FUNDO, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas;

- VI. em relação às LH e LCI, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;
- VII. em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário; e
- VIII. as cotas de fundo de investimento imobiliário deverão pertencer a fundos de investimento imobiliário devidamente constituídos perante a CVM, em funcionamento e devidamente sujeitas às normas em vigor emanadas pela CVM.

Parágrafo Segundo. O FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA E/OU DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NOS QUAIS O FUNDO APLICA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DO FUNDO E/OU DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NOS QUAIS O FUNDO APLICA. O FUNDO NÃO TEM COMO OBJETIVO UMA RENTABILIDADE DETERMINADA.

Parágrafo Terceiro. A critério exclusivo do ADMINISTRADOR e do GESTOR, observada a aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas do FUNDO, o FUNDO poderá adquirir Ativos-Alvo de contrapartes que sejam cotistas do FUNDO, outros fundos de investimento geridos pelo GESTOR ou por empresas ligadas ao ADMINISTRADOR e/ou administrados pelo ADMINISTRADOR, oriundos de sua carteira própria e/ou do patrimônio de empresas coligadas, inclusive podendo realizar a compra de ativos originados, distribuídos, ou de empresas que possuam relacionamento comercial ou creditício com sociedades controladoras, controladas, coligadas ou sob controle comum do ADMINISTRADOR, de seus administradores e acionistas, ou de emissão de companhias abertas cujos administradores sejam ligados ao GESTOR, observados os limites dispostos neste Regulamento e desde que em bases comprovadamente equitativas.

Parágrafo Quarto. A critério exclusivo do ADMINISTRADOR e do GESTOR, observada a





aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas do FUNDO, o FUNDO poderá alienar Ativos-Alvo para contrapartes que sejam cotistas do FUNDO, outros fundos de investimento geridos pelo GESTOR ou por empresas ligadas ao ADMINISTRADOR e/ou administrados pelo ADMINISTRADOR, para a carteira própria do ADMINISTRADOR ou de empresas a ele ligadas, ou de emissão de companhias abertas cujos administradores sejam ligados ao GESTOR, desde que em bases comprovadamente equitativas.

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

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

Parágrafo Sétimo. A aquisição e a alienação dos Ativos-Alvo em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento deverão ser previamente aprovadas pela assembleia geral de cotistas.

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

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

Parágrafo Décimo. Não obstante o emprego de diligência, da boa prática de gestão de fundos de investimento, bem como a observância, pelo GESTOR e pelo ADMINISTRADOR, da política de investimento prevista neste Regulamento e das disposições legais aplicáveis, poderá ocorrer a perda do capital investido pelos condôminos.

Parágrafo Décimo Primeiro. O objetivo definido neste Regulamento não se caracteriza como promessa ou garantia de rentabilidade pelo GESTOR e/ou pelo ADMINISTRADOR, denotando-se apenas como meta a ser perseguida pelo GESTOR no emprego de suas funções. Ademais, os investimentos no FUNDO não são garantidos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR ou por





qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

Artigo 6. Não obstante o disposto no Parágrafo 5º do Artigo 45 da Instrução CVM n.º 472, o FUNDO observará, na aquisição dos Ativos-Alvo de natureza financeira, os seguintes limites de concentração por emissor descritos na Instrução CVM n.º 409, quais sejam:

- I. até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do FUNDO quando o emissor for instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil;
- II. até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FUNDO quando o emissor for companhia aberta, sendo certo que, no caso dos Ativos-Alvo, a limitação de 10% (dez por cento) será considerada conforme o disposto no Parágrafo Segundo, abaixo;
- III. até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FUNDO quando o emissor for um fundo de investimento;
- IV. até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do fundo quando o emissor for pessoa natural ou pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil; e
- V. não haverá limites quando o emissor for a União Federal.

Parágrafo Primeiro. O FUNDO não observará, na aquisição dos Ativos-Alvo de natureza financeira, limites de concentração por modalidade de ativo, conforme disposto no Parágrafo Sexto do Artigo 45 da Instrução CVM n.º 472, exceto no que diz respeito à aquisição de Ativos-Alvo nos termos do Parágrafo Terceiro do Artigo 5º deste Regulamento. A aquisição de tais Ativos-Alvo deverá observar, cumulativamente, o limite máximo de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do FUNDO.

Parágrafo Segundo. Na verificação de enquadramento da carteira do FUNDO aos limites por emissor descritos no *caput* e em seus incisos, o ADMINISTRADOR utilizará, para os efeitos do disposto no *caput*, as seguintes definições:

- I. considerar-se-á emissor a pessoa natural ou jurídica, o fundo de investimento e o patrimônio separado na forma da lei, obrigados ou coobrigados pela liquidação do ativo financeiro detido pelo FUNDOS;
- II. considerar-se-ão como de um mesmo emissor os ativos financeiros de responsabilidade de emissores integrantes de um mesmo grupo econômico, assim entendido o composto pelo emissor e por seus controladores, controlados, coligados ou com ele submetidos a controle comum;





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

Parágrafo Terceiro. O FUNDO poderá contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO, sendo que o valor das posições do FUNDO em contratos derivativos será considerado no cálculo dos limites estabelecidos neste artigo, cumulativamente, em relação:

- I. ao emissor do ativo subjacente; e
- II. à contraparte, quando se tratar de derivativos sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

Parágrafo Quarto. Para efeito do disposto no Parágrafo Terceiro, acima, os contratos derivativos serão considerados em função do valor de exposição, corrente e potencial, que acarretem sobre as posições detidas pelo FUNDO.

Parágrafo Quinto. Nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, as posições detidas pelo FUNDO em operações com uma mesma contraparte serão consolidadas, observando-se, nesse caso, as posições líquidas de exposição, caso a compensação bilateral não tenha sido contratualmente afastada.

Parágrafo Sexto. Nas operações compromissadas, os limites estabelecidos para os emissores serão observados:

- I. em relação aos emissores dos ativos objeto:
 - a. quando alienados pelo fundo com compromisso de recompra; e
 - b. cuja aquisição tenha sido contratada com base em operações a termo a que se refere o art. 1º, inciso V, do Regulamento anexo à Resolução n.º 3.339, de 2006, do





Conselho Monetário Nacional, sem prejuízo do disposto nos Parágrafos Quarto e Quinto deste Artigo;

- II. em relação à contraparte do FUNDO, nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

Parágrafo Sétimo. Sem prejuízo do disposto no parágrafo terceiro acima, não se submeterão aos limites de que trata este Artigo as operações compromissadas:

- I. lastreadas em títulos públicos federais;
- II. de compra, pelo FUNDO, com compromisso de revenda, desde que contem com garantia de liquidação por câmaras ou prestadoras de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM; e
- III. de vendas a termo, referidas no art. 1º, inciso V, do Regulamento anexo à Resolução n.º 3.339, de 2006, do Conselho Monetário Nacional.

Parágrafo Oitavo. Observada a aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas do FUNDO, o FUNDO não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou de empresas a eles ligadas, observando-se, ainda, que é vedada a aquisição pelo FUNDO de ações de emissão do ADMINISTRADOR.

Parágrafo Nono. É vedado ao FUNDO, ao aplicar seus recursos:

- I. aplicar recursos no exterior;
- II. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO;
- III. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM n.º 472;
- IV. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização.

CAPÍTULO V

DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO





Artigo 7. As atividades de administração do FUNDO serão exercidas pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19 andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o n 13.486.793/0001-42.

Artigo 8. Sem prejuízo das obrigações previstas na Instrução CVM n.º 472 e na regulamentação aplicável, incluem-se entre as obrigações do ADMINISTRADOR:

- I. manter atualizados e em perfeita ordem:
 - a. a documentação relativa às operações do FUNDO;
 - b. o registro dos Cotistas;
 - c. o livro de atas de Assembleias Gerais de Cotistas;
 - d. o livro de presença de Cotistas;
 - e. o registro de todos os fatos contábeis referentes ao FUNDO; e
 - f. os relatórios do auditor independente.
- II. 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, sem prejuízo dos poderes delegados ao GESTOR no presente Regulamento;
- III. receber quaisquer rendimentos ou valores do FUNDO diretamente ou por meio de instituição contratada;
- IV. entregar, sempre que solicitado, ao Cotista, gratuitamente, exemplar do Regulamento do FUNDO, bem como cientificá-lo do nome do periódico utilizado para divulgação de informações, se houver, e da taxa de administração praticada;
- V. custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda eventualmente incorridas em período de distribuição de cotas do FUNDO, que poderão ser arcadas pelo próprio FUNDO;
- VI. fornecer anualmente aos Cotistas documento contendo informações sobre os rendimentos auferidos no ano civil e, com base nos dados relativos ao último dia do mês de dezembro, sobre o número de cotas de sua propriedade e respectivo valor;





- VII. sem prejuízo da observância dos procedimentos relativos às demonstrações financeiras, previstas na regulamentação em vigor, manter, separadamente, registros analíticos com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre o ADMINISTRADOR e o FUNDO;
- VIII. cumprir e fazer cumprir todas as disposições constantes deste Regulamento e da assembleia geral de cotistas;
- IX. no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso I até o término do procedimento;
- X. cumprir as obrigações de prestação de informações previstas no Capítulo VII da Instrução CVM n 472 e neste Regulamento;
- XI. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO;
- XII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso I até o término do procedimento;
- XIII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- XIV. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados; e
- XV. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei no 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis-Alvo e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:
 - a. não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
 - b. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
 - c. não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d. não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
 - e. não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e





- f. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- XVI. prover o FUNDO com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:
- a. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários observado o parágrafo segundo do artigo 11;
 - b. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
 - c. escrituração de cotas, observado o parágrafo primeiro do artigo 22 abaixo;
 - d. custódia de ativos financeiros;
 - e. auditoria independente; e
 - f. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO observado o parágrafo terceiro do artigo 1 acima.
- XVII. sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, o ADMINISTRADOR poderá, em nome do FUNDO, contratar junto a terceiros devidamente habilitados à prestação dos serviços indicados no item XVI acima.

Parágrafo Primeiro. Os contratos de custódia devem conter cláusula que:

- I. estipule que somente as ordens emitidas pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;
- II. vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do fundo; e
- III. estipule com clareza o preço dos serviços.

Parágrafo Segundo. O ADMINISTRADOR outorgará ao GESTOR, nos termos de contrato de gestão a ser celebrado entre o FUNDO, representado pelo ADMINISTRADOR, e o GESTOR (o “Contrato de Gestão”), e de eventuais instrumentos de mandato, todos os poderes necessários para a realização da gestão dos investimentos das carteiras do FUNDO, inclusive os poderes especiais necessários para, em nome e por conta do FUNDO, adquirir, regatar, alienar, ceder, endossar, transferir e onerar quaisquer ativos integrantes da carteira do FUNDO, bem como

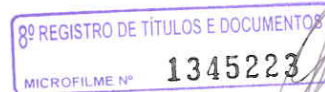


prospectar, selecionar, negociar e firmar, em nome do FUNDO quaisquer documentos, acordos ou contratos necessários ao cumprimento dos seus objetivos, incluindo mas não se limitando a acordos de confidencialidade, memorandos de entendimentos, acordos de investimento, boletins de subscrição, acordos de acionistas, livros societários, atos e documentos necessários à representação do FUNDO em assembleias gerais ou especiais atinentes aos ativos que compõem a carteira do FUNDO, incluindo o de participar de assembleias e reuniões de credores em geral, assim como em qualquer reunião ou foros de discussão, em fundos de investimento imobiliário que o FUNDO detenha participação, inclusive assembleias gerais extraordinárias e de quórum qualificado, podendo assinar atas, livro, termos, declarações, receber e dar quitação e todos os demais documentos necessários para o bom e fiel cumprimento de suas obrigações como GESTOR, observado o Regulamento do FUNDO e a legislação vigente, bem como a necessidade de informar, imediatamente, o administrador dos atos praticados em nome do FUNDO.

Parágrafo Terceiro. O ADMINISTRADOR e o GESTOR deverão observar o disposto na Lei n.º 9.613/1998, na Instrução SPC n.º 26, de 01 de setembro de 2008, na Circular n.º 3.461/09 do BACEN e na Instrução CVM n.º 301/99 e posteriores alterações, com a finalidade de prevenir e combater as atividades relacionadas com os crimes de "lavagem de dinheiro", ou ocultação de bens, direitos e valores identificados pela Lei n.º 9.613/1998, sendo certo que quaisquer penalidades eventualmente impostas a cotistas condenados pelos crimes acima mencionados, independentemente do cumprimento das regras previstas neste Parágrafo por parte do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR serão suportadas pelos próprios cotistas condenados.

Parágrafo Quarto. É vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR do FUNDO, se aplicável, em nome do FUNDO, no exercício de suas funções, e mediante a utilização de recursos do FUNDO:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- V. aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de 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 do FUNDO;
- IX. sem prejuízo do disposto neste Regulamento e na Instrução CVM n.º 472, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR;
- X. constituir ônus reais sobre os Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM n.º 472;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- XIII. praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Quinto. Excetua-se do disposto no Inciso IV do parágrafo anterior a utilização de títulos de emissão do Tesouro Nacional, títulos de emissão do BACEN e créditos securitizados pelo Tesouro Nacional, integrantes da carteira do FUNDO, para cobertura de margem de garantia de operações com derivativos, desde que observados os limites dispostos no presente Regulamento.

Parágrafo Sexto. O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1.993 ("Lei n.º 8.668/93"), o proprietário fiduciário dos Imóveis-Alvo que eventualmente integrem a carteira do FUNDO, administrando e dispondo de tais bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações da assembleia geral de cotistas.

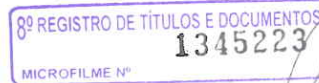
CAPÍTULO VI

DA GESTÃO DO FUNDO

Artigo 9. O GESTOR será responsável pela gestão da carteira do FUNDO e participará da análise e seleção dos Ativos-Alvo, de acordo com a política de investimento e desinvestimentos previstas neste Regulamento.

Artigo 10. Para o fiel cumprimento de gestão do FUNDO, nos termos do art. 653 e seguintes do Código Civil Brasileiro, o GESTOR será constituído, nos termos do Contrato de Gestão, como procurador para, em nome do FUNDO, celebrar acordo ou contrato relativo à gestão da carteira do FUNDO, incluindo os documentos necessários à negociação, subscrição, integralização ou aquisição de ativos financeiros





para composição da carteira do FUNDO, e com poderes para comparecer e votar em assembleia de cotistas e reuniões de credores, a fim de fazer cumprir os seus objetivos, empregando, 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 reservas sobre seus negócios, observadas:

- I. as limitações deste Regulamento;
- II. o que for decidido nas Assembleias Gerais; e
- III. a legislação em vigor.

Parágrafo Único. O GESTOR será constituído como procurador para, em nome do FUNDO, providenciar, diretamente ou através de terceiros, a cobrança judicial e extrajudicial de Ativos-Alvo inadimplidos.

Artigo 11. Não obstante o estabelecido no artigo anterior, é responsabilidade do GESTOR:

- I. proceder à análise e seleção dos Ativos-Alvo adquiridos pelo FUNDO;
- II. verificar o atendimento dos Ativos-Alvo a serem adquiridos pelo FUNDO aos Critérios de Elegibilidade;
- III. supervisionar a conformidade dos investimentos do FUNDO com a política de investimentos descrita neste Regulamento;
- IV. sugerir ao ADMINISTRADOR modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do FUNDO ou qualquer outra que julgue necessária;
- V. propor a convocação de assembleia geral de cotistas;
- VI. participar e votar em assembleias e reuniões de credores em geral, assim como em qualquer reunião ou foros de discussão, representando o FUNDO, com poderes para deliberar e votar sobre quaisquer assuntos relacionados aos ativos do FUNDO, de acordo com os melhores interesses do FUNDO; e
- VII. coordenar a cobrança judicial e extrajudicial dos Ativos-Alvo inadimplidos por si ou através de terceiros contratados pelo GESTOR em nome do FUNDO.

Parágrafo Primeiro. Fica estabelecido que o GESTOR do FUNDO adota Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e as



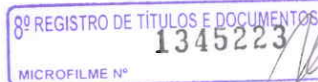
matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pelo GESTOR do FUNDO em assembleias relativas aos Ativos-Alvo. Referida Política de Exercício de Direito de Voto foi registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA e está divulgada no sítio do GESTOR na rede mundial de computadores (internet) (<http://www.vincipartners.com>).

Parágrafo Segundo. O GESTOR providenciará departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos-Alvo adquiridos pelo FUNDO, do mercado imobiliário em geral e de potenciais Ativos-Alvo do FUNDO, diretamente ou através da contratação de prestadores de serviços externos, nos termos do Parágrafo Terceiro, abaixo.

Parágrafo Terceiro. O GESTOR poderá recomendar ao ADMINISTRADOR a contratação, pelo FUNDO, de empresas especializadas para a prestação dos seguintes serviços auxiliares às atividades de gestão, às expensas do FUNDO nos termos deste Regulamento e do Inciso II do Artigo 31 da Instrução CVM n.º 472:

- I. auxiliar na identificação, análise, seleção, avaliação, manutenção, conservação, e venda de Ativos-Alvo objeto do FUNDO;
- II. avaliar propriedades (admitindo-se a contratação de peritos para esta finalidade), para auxiliar na identificação dos riscos financeiros, comerciais, de crédito, tributários, sucessórios, técnicos, ambientais, e/ou específicos inerentes a potenciais Ativos-Alvo do FUNDO;
- III. prestar serviços de assessoria jurídica para a análise e avaliação dos Ativos-Alvo e/ou para proteger os interesses do FUNDO;
- IV. consultoria ou gestão especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Ativos-Alvos para integrarem a carteira do FUNDO, bem como gerenciamento das locações ou do arrendamento dos Ativos-Alvo; e
- V. empresa especializada em administração predial e de condomínio, que coordenará serviços de gerenciamento predial, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e garagens, bem como para o gerenciamento das locações ou arrendamento dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do FUNDO, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos Imóveis-Alvo, sendo que neste caso a empresa contratada será, preferencialmente, aquela que eventualmente tenha sido contratada pelos demais condôminos dos Imóveis-Alvo investidos pelo FUNDO para exercer tais atividades.

Parágrafo Quarto. O pagamento dos prestadores de serviço descritos no Parágrafo Terceiro, acima, será realizado pelo FUNDO em até 10 (dez) dias após a apresentação da respectiva nota



fiscal, e mediante a aprovação de referido pagamento pelo ADMINISTRADOR, sendo certo que despesas com tais prestadores de serviço serão limitadas a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ao ano.

CAPÍTULO VII

CUSTÓDIA, CONTROLADORIA E DISTRIBUIÇÃO

Artigo 12. O ADMINISTRADOR deverá, a partir do momento em que se verifique que valores mobiliários (exceto por cotas de fundos de investimento) passaram a representar parcela equivalente a 5% do patrimônio do FUNDO, independentemente de decisão de assembleia geral de cotistas, firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do FUNDO, o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM ("Custodiante").

Artigo 13. A distribuição das cotas do FUNDO será realizada em regime de melhores esforços pelo ADMINISTRADOR. A remuneração pela distribuição das cotas do FUNDO integra o valor pago a título de Taxa de Administração.

CAPÍTULO VIII

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR DO FUNDO

Artigo 14. O ADMINISTRADOR do FUNDO deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral de cotistas.

Parágrafo Primeiro. Na hipótese de renúncia, o ADMINISTRADOR fica obrigado a:

- I. convocar imediatamente a assembleia geral de cotistas para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e
- II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos eventuais Imóveis-Alvo e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo Segundo. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas do FUNDO, a convocação da assembleia geral, caso o ADMINISTRADOR não convoque a assembleia de que trata o Parágrafo Primeiro, acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.





Parágrafo Terceiro. No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, convocar a assembleia geral de cotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

Parágrafo Quarto. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no Inciso II do Parágrafo Primeiro, acima.

Parágrafo Quinto. Aplica-se o disposto no Inciso II do Parágrafo Primeiro, acima, mesmo quando a assembleia geral de cotistas deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à assembleia geral de cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

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

Parágrafo Sétimo. Nas hipóteses referidas nos incisos do *caput* deste Artigo, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial do ADMINISTRADOR, a ata da assembleia geral de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, nos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos Imóveis-Alvo eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO, sendo certo que referida sucessão não constitui transferência de propriedade.

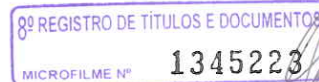
Artigo 15. Caso o ADMINISTRADOR renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos Imóveis-Alvo e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO.

CAPÍTULO IX

DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 16. Pelos serviços de administração do FUNDO, o ADMINISTRADOR fará jus ao recebimento de remuneração equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do FUNDO, já incluídos nessa taxa quaisquer valores atribuíveis à remuneração pela gestão da carteira do FUNDO que sejam devidos ao GESTOR, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), com acréscimo adicional de R\$ 2.050,00 (dois mil e cinquenta reais) mensais além de despesas extraordinárias sendo certo que (i) o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00





(quinze mil reais) será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do FUNDO, pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) e (ii) o valor adicional de R\$ 2.050,00 (dois mil e cinquenta reais) mensais será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do FUNDO, pela variação positiva do IPC-FIPE (Índice de Preços ao Consumidor da FIPE) (a "Taxa de Administração").

Parágrafo Primeiro. A Taxa de Administração será calculada e apropriada por dia útil, com base no percentual referido no caput acima sobre o valor diário do patrimônio líquido do FUNDO do dia anterior, e será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, para o ADMINISTRADOR.

Parágrafo Segundo. O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos outros prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante da Taxa de Administração e observado o parágrafo abaixo e o parágrafo quarto do artigo 11 deste Regulamento.

Artigo 17. Sem prejuízo do percentual indicado no caput, referente à Taxa de Administração, inclusive pela atividade de gestão do FUNDO, para os fins do inciso XIV do artigo 15 da Instrução CVM 472, o valor da remuneração global, anual, a ser paga pelo ADMINISTRADOR, às expensas do FUNDO, para os prestadores de serviços do FUNDO pelas atividades de auditoria independente, escrituração e custódia das cotas do FUNDO será de até 1% (um por cento) do patrimônio líquido do FUNDO.

Artigo 18. O FUNDO não possui taxas de desempenho (performance), ingresso e saída.

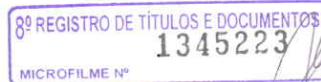
CAPÍTULO X

DOS FATORES DE RISCOS

Artigo 19. O investimento em cotas do FUNDO apresenta um nível de risco elevado, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas. Tais perdas podem ocorrer devido aos riscos resumidamente enumerados nos parágrafos a seguir, dentre outros. Nenhum fator de risco abaixo descrito deverá ser considerado como alteração ou limitação a qualquer cláusula deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando, a qualquer obrigação do ADMINISTRADOR ou do GESTOR aqui previstas. Antes de subscrever Cotas do Fundo, os investidores devem considerar cuidadosamente os diversos fatores de riscos e incertezas que os investimentos do Fundo e os Cotistas estão sujeitos, conforme descritos, detalhadamente, nos fatores de risco abaixo e dos fatores de riscos do(s) prospecto(s) de oferta(s) pública(s) de cotas do Fundo, bem como as demais informações contidas neste Regulamento, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento.

Parágrafo Primeiro. A aplicação em cotas do FUNDO está sujeita a diversos riscos de





mercado, dentre os quais destacam-se:

- Risco macroeconômico – há uma alta correlação entre o mercado imobiliário e a atividade macroeconômica brasileira. O mercado imobiliário tem sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento do Brasil. As medidas do Banco Central do Brasil e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas através de controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. Assim, o desempenho dos ativos que compõem a carteira do FUNDO pode ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, dentre os quais se incluem, sem limitação, os seguintes:
 - crescimento da economia nacional;
 - inflação;
 - flutuações nas taxas de câmbio;
 - políticas de controle cambial;
 - política fiscal e alterações na legislação tributária;
 - taxas de juros;
 - liquidez dos mercados de capitais; e
 - outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País.
- Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária, entre outras, poderão resultar em consequências adversas para a economia do País e, consequentemente, para o desempenho do FUNDO. Dentre tais consequências, podem ser elencadas, o alongamento do período de amortização ou liquidação do FUNDO, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos cotistas, do valor de suas aplicações. Nem o FUNDO, nem o ADMINISTRADOR e nem o GESTOR responderão a qualquer cotista por quaisquer danos ou prejuízos resultantes de tais eventos.
- O FUNDO estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:
 - demanda flutuante por ativos de base imobiliária;





- competitividade do setor imobiliário;
- regulamentação do setor imobiliário; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário, aos cotistas do FUNDO e à carteira do FUNDO.

Parágrafo Segundo. O investimento em cotas do FUNDO está sujeito aos seguintes riscos de liquidez:

- Ausência de liquidez das cotas do FUNDO. O FUNDO estará apto a negociar suas cotas em mercado secundário, porém, pode não haver liquidez em tais mercados.
- Risco relativo às novas emissões de cotas: Para que não haja diluição da participação no patrimônio do FUNDO, os cotistas deverão acompanhar as novas emissões de cotas do FUNDO que poderão ocorrer nas suas respectivas participações no FUNDO. A ausência do cotista na subscrição de novas cotas ensejará a diluição de sua participação no FUNDO.
- Risco relativo à diluição do valor patrimonial das Cotas do Fundo: O valor patrimonial das Cotas é o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido do Fundo no fechamento do dia pelo número de Cotas em circulação, calculado diariamente. O único cotista do Fundo, nos termos da ata de assembleia geral extraordinária do Fundo realizada em 10 de dezembro de 2013 e registrada em 12 de dezembro de 2013 no 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1335357, aprovou o desdobramento da única cota do Fundo, à razão de 1/200.000, de forma que a única cota do Fundo passasse a corresponder a 200.000 (duzentas mil) cotas e, consequentemente, o valor base da cota do lote único e indivisível fosse alterado de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) para R\$ 1,00 (um real). Assim, o valor somatório base das Cotas foi mantido, mas o número de Cotas foi alterado de 1 (uma) Cota para 200.000 (duzentas mil) Cotas. Além disso, após a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da 2ª Emissão, pelo valor inicial de R\$ 1,00 cada Cota, o valor final das Cotas do Fundo será diluído de acordo com o valor patrimonial das Cotas da 1ª Emissão, conforme o percentual de diluição aproximado previsto na seção “Valor Atual da Cota” constante no capítulo 4. “Características do Fundo” do Prospecto da 2ª Emissão. Estes fatos terão impacto financeiro negativo aos Investidores imediatamente após a realização da presente Oferta e, por esta razão, os Investidores deverão ter cautela na análise das informações apresentadas.
- Restrição para amortização e resgate das cotas e de distribuição dos resultados. O FUNDO foi constituído sob a forma condomínio fechado, de modo que os cotistas não poderão realizar quaisquer resgates das suas cotas antes do prazo de vencimento de suas respectivas cotas.

Parágrafo Terceiro. O investimento em cotas do FUNDO está sujeito a uma série de riscos

21





específicos às suas atividades, dentre os quais se aplicam, sem limitação:

- Riscos relacionados à regulamentação do setor imobiliário. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma e ampliação de Imóveis-Alvo. Dessa forma, a realização de eventuais reformas e ampliações dos Imóveis-Alvo pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade do FUNDO. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano e proteção ambiental serem alteradas no futuro, o que poderá trazer atrasos e modificações ao objetivo comercial para o qual o Imóvel foi desenvolvido, acarretando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados do FUNDO. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do FUNDO poderão ser impactados adversamente, impactando, conseqüentemente, na rentabilidade e no valor de mercado das cotas.
- Riscos de flutuações no valor dos Imóveis integrantes da carteira do FUNDO. O valor dos Imóveis-Alvo que integram a carteira do FUNDO pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento à regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos Imóveis, os ganhos decorrentes de eventual alienação dos Imóveis pertencentes ao FUNDO, de suas receitas de aluguel, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, como os recursos do FUNDO destinam-se à aplicação em Imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do FUNDO é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Imóveis-Alvo de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Imóveis e, por consequência, sobre as cotas do FUNDO.
- Riscos de não renovação dos contratos de locação. As estimativas de receitas para as operações do FUNDO são feitas com base nos contratos de locação pelo período de vigência dos mesmos. Caso os contratos de locação sejam rescindidos pelos locatários ou a renovação dos contratos de locação não ocorra ou ocorra em valores inferiores aos estimados, há a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra, provocando impacto adverso nos resultados do FUNDO. Além disso, caso algum dos contratos de locação venha a ser rescindido ou não seja renovado pelo respectivo locatário na data de seu vencimento, o FUNDO poderá ter dificuldades para alugar o Imóvel nas mesmas condições ou

22





em condições mais favoráveis que as estipuladas nos contratos de locação rescindidos e/ou não renovados, bem como poderá ter dificuldades para encontrar um novo locatário no curto e médio prazos. Nestas hipóteses, os negócios e resultados do FUNDO poderão ser adversamente afetados.

- Risco de aquisições de novos Imóveis-Alvo. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode dificultar a compra e a venda de suas propriedades, impactando adversamente o preço dos Imóveis-Alvo. Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do Imóvel-Alvo. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os Imóveis-Alvo adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos Imóveis-Alvo em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo FUNDO ou por prestadores de serviço do FUNDO, nos Imóveis-Alvo adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o FUNDO possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo Imóvel-Alvo. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade dos Imóveis-Alvo que podem recair sobre os próprios Imóveis-Alvo, ou ainda pendências de regularidade dos Imóveis-Alvo que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao FUNDO, na qualidade de proprietário do Imóvel-Alvo; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Imóveis-Alvo pelo FUNDO; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição dos Imóveis-Alvo pelo FUNDO, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo FUNDO e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas. Ademais, mesmo que inexistam contingências, é possível que o FUNDO seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.
- Riscos relativos às receitas mais relevantes. Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do FUNDO são: (i) quanto às receitas de locação: A inadimplência no pagamento de aluguéis devido a falência, reorganização ou o aumento de vacância de inquilinos nos Imóveis implicarão em não recebimento de receitas, uma vez que os aluguéis representam uma fonte substancial de receitas para o FUNDO. Eventual inadimplência no pagamento dos aluguéis ou vacância de parte dos empreendimentos poderá acarretar temporária redução da receita do FUNDO até que novas locações sejam contratadas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o FUNDO poderá não ter condições de pagar todos os compromissos nas datas acordadas, o que poderá implicar na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com esses encargos; (ii) quanto à reciclagem eficiente da carteira do FUNDO: Existe o risco de que o FUNDO não efetue uma reciclagem eficiente de sua carteira. Ou seja, é possível que o FUNDO não consiga vender por valores razoáveis os Imóveis-Alvo que identifique como de baixo retorno ou que não consiga adquirir novos Imóveis-Alvo que





propiciem valores adequados; (iii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: Há a possibilidade de as receitas de aluguéis não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser corrigidas monetariamente e/ou renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre o FUNDO e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, o que poderá afetar adversamente o FUNDO; (iv) quanto à renovação compulsória dos contratos de locação: Importante destacar que, conforme dispõe a Lei do Inquilinato, o locatário não residencial tem direito à propositura de ação de renovação compulsória do contrato de locação desde que atenda, cumulativamente, os seguintes requisitos: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III – o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja do interesse do FUNDO a renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória; (v) quanto ao não pagamento de tributos e despesas atribuídos aos locatários: O fundo está sujeito ao não pagamento, pelos locatários, de tributos, despesas condominiais, contas de água ou de luz, entre outras que, ainda que sejam atribuídas aos locatários mediante disposição contratual neste sentido, na hipótese de os mesmos não adimplirem tais débitos, nem houver garantia suficiente prevista no contrato de locação para esta cobertura, o FUNDO poderá arcar com esses custos e isso poderá afetá-lo de forma adversa; e (vi) quanto à rescisão dos contratos de locação sem o pagamento da indenização: Existe a possibilidade de inadimplemento por parte do locatário, nos casos de rescisão dos contratos de locação por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação. As receitas provenientes do aluguel desses Imóveis-Alvo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração dos cotistas do FUNDO.

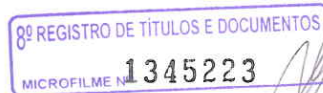
- Riscos relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário. O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos Imóveis-Alvo ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos Imóveis-Alvo, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos Imóveis-Alvo e aumento dos custos de manutenção relacionados aos Imóveis-Alvo. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo FUNDO e sua lucratividade podem ser reduzidas, causando um efeito adverso na sua situação financeira e/ou rentabilidade. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado. Adicionalmente, a reforma de empreendimentos previamente



existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais concorrentes em áreas próximas às áreas em que se situam os Imóveis-Alvo do FUNDO poderão impactar adversamente sua capacidade de locar ou renovar a locação de espaços dos Imóveis-Alvo em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na rentabilidade do FUNDO e, consequentemente, no valor de mercado de suas cotas.

- Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais. Os proprietários e locatários de Imóveis-Alvo estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos na realização de eventuais reformas e ampliações dos Imóveis-Alvo, fazer com que o FUNDO incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente tais atividades, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos locatários dos Imóveis-Alvo. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do FUNDO e/ou por parte dos locatários também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções cíveis e criminais ao FUNDO e ao ADMINISTRADOR. As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos Imóveis-Alvo cujo custo poderá ser imputado ao FUNDO, na qualidade de locador dos Imóveis-Alvo. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um Imóvel-Alvo pelo FUNDO e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o Imóvel-Alvo foi desenvolvido, acarretando em um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, consequentemente, para a rentabilidade do FUNDO e dos cotistas.
- Condições adversas no mercado da área de influência dos Imóveis podem afetar adversamente os níveis de ocupação ou a capacidade de alugar áreas disponíveis. Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e aluguel das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do FUNDO em alugar de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de locação aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de locações e afetar os resultados operacionais de Imóveis-Alvo, e por consequência o resultado do FUNDO. Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do FUNDO:



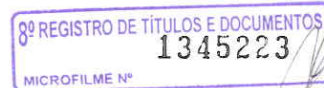


- quedas nos níveis de ocupação e/ou um aumento na inadimplência dos locatários;
 - depreciação substancial de alguns dos Imóveis-Alvo do FUNDO;
 - percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o Imóvel-Alvo se localiza;
 - mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos Imóveis-Alvo;
 - alterações nas regras da legislação urbana vigente; e
 - concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os Imóveis-Alvo estão localizados.
- Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os Imóveis-Alvo e de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo FUNDO. Nos termos dos contratos de locação, os locatários devem contratar seguros para os Imóveis-Alvo. No entanto, em alguns casos não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis-Alvo de perdas relevantes. Existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o FUNDO poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigados a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional. O FUNDO poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do FUNDO e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis-Alvo segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Adicionalmente, caso os locatários não renovem os seguros dos Imóveis-Alvo ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o FUNDO.
 - Risco de desapropriação. Há possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis-Alvo da carteira do FUNDO, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o FUNDO e afetar adversamente o valor das cotas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao



valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos Imóveis-Alvo, os contratos de locação serão rescindidos. Dessa forma, caso qualquer um dos Imóveis-Alvo seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do FUNDO. Outras restrições aos Imóveis-Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel-Alvo ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

- Riscos de despesas extraordinárias relacionadas aos Imóveis-Alvo. Na qualidade de proprietário dos Imóveis-Alvo, o FUNDO está sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança e indenizações trabalhistas. O pagamento de tais despesas poderá ensejar uma redução na rentabilidade e no valor de mercado das cotas. O FUNDO também está sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ajuizamento ou defesa em ações judiciais, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de Imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do locatário.
- Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras dos Imóveis-Alvo. O Fundo adquiriu uma fração do Imóvel objeto da matrícula n.º 97.093 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro/RJ que possui um empreendimento comercial em fase de construção, sendo que, neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras do referido imóvel, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do imóvel. O construtor do referido empreendimento comercial pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção do referido empreendimento comercial. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e consequentemente aos seus cotistas.
- Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais. Na qualidade de proprietário dos Imóveis-Alvo e no âmbito de suas atividades, o FUNDO poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais. Não há garantia de que o FUNDO obtenha resultados favoráveis ou, ainda, que o FUNDO terá reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o FUNDO seja derrotado em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas. Este fator de risco pode ser agravado pelo fato



de que alguns dos Imóveis-Alvo são abertos ao público e possuem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do FUNDO ou do controle do respectivo locatário, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o FUNDO seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

- Risco de concentração da carteira do FUNDO: O FUNDO destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos-Alvo, que integrarão o patrimônio. Não obstante a possibilidade de aquisição de ativos de renda fixa pelo FUNDO e a possibilidade de futuramente serem aprovados novos investimentos em assembleia geral de cotistas, o FUNDO pode vir a adquirir apenas um único Imóvel, o que geraria uma concentração da carteira do FUNDO, expondo-o a riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito do locatário, desvalorização, etc). Desta forma, em decorrência de uma possível dificuldade de encontrar um novo locador para o Imóvel, na hipótese de vir a ocorrer a rescisão do respectivo contrato de locação, as expectativas de rendimentos dos Cotistas do FUNDO podem vir a ser frustradas. Adicionalmente, mesmo que a rescisão seja motivada por violação ou descumprimento das cláusulas pela locatária, o valor da multa estipulada poderá não vir a ser suficiente para manter o padrão de remuneração do FUNDO.
- Inexistência de rendimento pré-determinado: O FUNDO não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se o FUNDO gerará algum rendimento dos seus investimentos, sendo certo que tal rendimento não é garantido aos cotistas pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou por qualquer mecanismo de seguro.
- Risco relacionado a corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários: O FUNDO poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da carteira do FUNDO, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.
- Risco decorrente da precificação dos ativos: A precificação dos ativos do FUNDO será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e deste Regulamento. Tais critérios de avaliação poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do FUNDO e poderá resultar em redução dos valores das cotas.
- Risco de crédito dos investimentos da carteira do FUNDO: As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do FUNDO estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente.



Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez. ESTE FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS DO FUNDO.

- Risco decorrente das operações no mercado de derivativos. A contratação de instrumentos derivativos pelo FUNDO, mesmo que exclusivamente com a finalidade de proteger a carteira do FUNDO, poderá aumentar a volatilidade do FUNDO, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados bem como poderá provocar significativas perdas do patrimônio do FUNDO e dos cotistas.
- Risco de restrição na negociação. Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do FUNDO podem estar sujeitos a restrições de negociação pela Bolsa de Mercadorias e Futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, à participação nas operações, às flutuações máximas de preço e às condições de oferta do ativo. Em situações em que tais restrições sejam aplicáveis, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.
- Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos Cotistas. A legislação aplicável ao FUNDO, aos cotistas e aos investimentos do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das cotas do FUNDO, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros. Além disso, a aplicação das leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do FUNDO.
- Risco de concentração de titularidade de cotas do FUNDO. Não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial de uma 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. Ressalta-se que, de acordo com o Inciso III e Parágrafo Único do artigo 3º da Lei n.º 11.033/04, não haverá incidência do IR retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos por FII ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo referido fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo referido fundo, caso tais 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.

- Riscos tributários: A Lei nº 9.779/99 estabelece que a receita operacional dos fundos de investimento imobiliário seja isenta de tributação, desde que os fundos de investimento imobiliário (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no mês anterior, apurados segundo o regime de caixa; 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. Ainda, de acordo com o artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda 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. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o FUNDO possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO. Portanto, caso o número de Cotistas do Fundo, ao longo do seu funcionamento, seja inferior a 50 cotistas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo não serão isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, conforme disposto acima. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo FUNDO estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do FUNDO. Apesar das leis acima referidas permanecerem em vigor desde as datas de suas respectivas promulgações, não há garantia de que elas não serão alteradas ou que permanecerão em vigor. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO e/ou seus cotistas a recolhimentos adicionais.
- Propriedade da Cota em contraposição à Propriedade dos Títulos e Valores Mobiliários. Não obstante o FUNDO deter uma carteira composta por títulos e valores mobiliários, as cotas do FUNDO não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos Ativos-Alvo do FUNDO. Os direitos dos Cotistas são exercidos em todos os ativos da carteira na proporção

30





do número de cotas detidas.

- Amortização/resgate de cotas do FUNDO com relação à liquidação dos ativos da carteira do FUNDO. O FUNDO está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições, o GESTOR não consiga se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos cotistas para amortização ou resgate das cotas, ou de qualquer outra forma de distribuição de resultados aos cotistas.
- Ausência de garantia para eliminação dos riscos. O investimento no FUNDO sujeita o investidor a riscos aos quais o próprio FUNDO e sua carteira estão sujeitos, que poderão causar perdas no capital investido pelos cotistas do FUNDO. Não há garantia de eliminação de possível perda ao FUNDO e aos Cotistas. O desempenho do FUNDO não conta com a garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, nem por qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. O FUNDO não tem como objetivo uma rentabilidade determinada.
- Liquidez Reduzida dos Investimentos. A aplicação do FUNDO nos Ativos-Alvo tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o FUNDO necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do FUNDO e, consequentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos cotistas.
- Riscos Relativos aos CRI. Dentre os Ativos-Alvo objeto da política de investimento do FUNDO, encontra-se a possibilidade de aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (os "CRI", ou "CRIs"). Tais CRIs poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRIs deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.
- Liquidez Reduzida das cotas do FUNDO. A ausência de histórico no mercado de capitais brasileiro das atividades de negociação de cotas envolvendo fundos de investimento fechados, indica que não poderá não haver liquidez na negociação das cotas do FUNDO. Considerando a natureza de condomínio fechado do FUNDO, aos cotistas não será permitido o resgate das suas cotas antes do término do prazo do FUNDO ou série de cotas. Essa característica do FUNDO poderá afetar negativamente a atratividade das cotas do FUNDO como investimento e, consequentemente, reduzir a liquidez de tais cotas no mercado secundário. Ademais, os Cotistas poderão apenas negociar suas cotas com investidores que

31





estejam enquadrados nas qualificações previstas neste Regulamento, o que poderá resultar em restrições adicionais à transferência das cotas pelos Cotistas.

- Risco de Governança. Não podem votar nas assembleias gerais de cotistas: (a) o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR; (b) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR; e (c) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR e/ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos cotistas do FUNDO ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas presentes. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "c", caso estas decidam adquirir cotas do FUNDO.
- Risco relativo às novas emissões. Para que não haja diluição dos cotistas da sua participação no patrimônio do FUNDO, é importante que os cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de cotas que poderão ocorrer. A ausência do cotista na subscrição de novas cotas ensejará a diluição, cujo resultado é a perda de capacidade política nas decisões do FUNDO.
- Outros riscos: O FUNDO também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do ADMINISTRADOR, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, alteração na política monetária ou fiscal aplicável ao FUNDO, os quais poderão causar prejuízos para o FUNDO e para os cotistas.

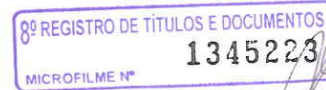
Parágrafo Quarto Sem prejuízo dos riscos acima mencionados, poderão haver outros no investimento em cotas do FUNDO no futuro não previstos por este Regulamento. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do FUNDO Garantidor de Créditos – FGC, não podendo o ADMINISTRADOR ou o GESTOR ser responsabilizado por eventuais depreciações dos ativos que compõem a carteira do FUNDO, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como, por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez, ou de negociação atípica nos mercados de atuação do FUNDO. Não poderá ser imputada ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do FUNDO ou resgate de suas cotas.

CAPÍTULO XI

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 20. Ao final da subscrição da cota objeto da primeira emissão de cotas do FUNDO, o patrimônio líquido do FUNDO será o resultado da integralização da cota subscrita, das reaplicações do capital disponível do FUNDO e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento.





Artigo 21. O patrimônio líquido do FUNDO será calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os ativos da carteira de investimentos do FUNDO, subtraído de todas as exigibilidades, despesas, provisões, e diferimentos do FUNDO, inclusive das provisões referentes à Taxa de Administração do FUNDO. Para o cálculo do patrimônio líquido do FUNDO, não serão considerados como dias úteis (i) sábados e domingos, e (ii) feriados de âmbito nacional.

CAPÍTULO XII

DAS COTAS DO FUNDO E DA SUA NEGOCIAÇÃO

Artigo 22. As cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, conforme descrito no Artigo 20 deste Regulamento, e serão nominativas e escriturais.

Parágrafo Primeiro. A escrituração das cotas do FUNDO é atualmente realizada pelo ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04.310-030, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64 ou a instituição financeira devidamente habilitada a prestar tais serviços que vier a substituir o atual escriturador das cotas do FUNDO.

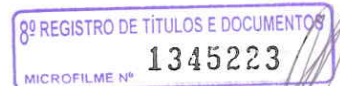
Parágrafo Segundo. Após o devido registro de constituição e funcionamento do FUNDO e a integralização de suas cotas, os titulares das cotas do FUNDO irão negociar suas cotas no mercado secundário, desde que exclusivamente em mercado de balcão organizado. Nesta seara, as cotas do FUNDO serão registradas, custodiadas e admitidas à negociação no Módulo SF (Módulo de Fundos) operacionalizado e administrado pela CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("CETIP") e/ou na BM&FBovespa. Salvo em caso de manifestação contrária prévia do GESTOR, não haverá direito de preferência entre os cotistas do FUNDO na negociação de cotas aqui estabelecida.

Parágrafo Terceiro. A cessão e transferência de cotas poderá ser suspensa pelo ADMINISTRADOR em até, no máximo, 5 (cinco) dias úteis antes da data de realização de assembleia geral de cotistas do FUNDO, a fim de facilitar o controle de cotistas votantes na respectiva assembleia geral, sendo certo que o prazo de suspensão da cessão e transferência de cotas, se aplicável, será comunicada aos cotistas do FUNDO no edital de convocação da respectiva assembleia geral de cotistas.

Parágrafo Quarto. As cotas do FUNDO conferirão iguais direitos e obrigações aos seus titulares, sendo certo que cada cota corresponde a 1 (um) voto nas assembleias do FUNDO.

Parágrafo Quinto. O valor patrimonial das cotas após o início do funcionamento do FUNDO será o resultado da divisão do valor do patrimônio líquido do FUNDO calculado conforme o Artigo 20, acima, pelo número de cotas emitidas.





Parágrafo Sexto. O titular de cotas do FUNDO (i) não poderá exercer quaisquer direitos reais sobre os Imóveis-Alvo e empreendimentos eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO, e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos-Alvo e aos Imóveis-Alvo e empreendimentos eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO ou do ADMINISTRADOR, salvo no que se refere à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Parágrafo Sétimo. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93 e na Instrução CVM nº 472, não é permitido o resgate de cotas do FUNDO.

Parágrafo Oitavo. Apenas durante a distribuição primária de cotas do FUNDO, e após o efetivo registro de oferta pública perante a CVM, será permitida a aquisição de cotas do FUNDO fora do mercado de balcão organizado.

Parágrafo Nono. A efetivação de quaisquer negociações de cotas do FUNDO estará sujeita à verificação, pelo GESTOR, do cumprimento pelos novos cotistas de requisitos de *Suitability*, *Know Your Customer* e Prevenção à Lavagem de Dinheiro estabelecidos pela CVM, pelo Banco Central do Brasil e pelo próprio GESTOR. Caso a transferência de cotas não seja aprovada pelo ADMINISTRADOR e a seu exclusivo critério, a negociação deverá ser revertida ou cancelada, não cabendo ao ADMINISTRADOR, ao GESTOR ou ao FUNDO a responsabilização pelos custos de transação, cancelamento ou quaisquer prejuízos que o cotista vier a sofrer em decorrência de referida reversão.

Parágrafo Décimo. Nos termos da legislação aplicável, o titular de cotas do FUNDO não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos-Alvo ou sobre quaisquer outros ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive sobre Imóveis-Alvo e direitos sobre Imóveis-Alvo que o FUNDO eventualmente venha a ter na carteira. Adicionalmente, o titular de cotas do FUNDO não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio FUNDO ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Artigo 23. Observado o disposto no Artigo 22, acima, as cotas emitidas pelo FUNDO poderão ser transferidas, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário, com firma reconhecida, e registrado em cartório de títulos e documentos, observado disposto abaixo, sendo que as cotas do FUNDO somente poderão ser transferidas se estiverem integralizadas. O termo de cessão, devidamente registrado, deverá ser encaminhado pelo cessionário ao GESTOR. O GESTOR atestará o recebimento do termo de cessão, e então será procedida a alteração da titularidade das cotas nos respectivos registros do FUNDO, tendo a citada alteração, como data base, a data de emissão do recibo do termo de cessão pelo GESTOR.

Parágrafo Primeiro. Previamente à realização de qualquer cessão de cotas do FUNDO, o cotista que pretender ceder suas cotas ("**Potencial Cedente**") deverá enviar para o GESTOR cópia dos seguintes documentos e informações do potencial cessionário ("**Potencial Cessionário**"):



34



- (a) cédula de identidade;
- (b) CPF;
- (c) declaração firmada pelo Potencial Cessionário de ciência e anuência ao procedimento previsto nesta Cláusula, com autorização expressa de disponibilização de seus dados ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR.

Parágrafo Segundo. O GESTOR informará ao ADMINISTRADOR sobre a intenção de transferência de cotas do FUNDO por parte de qualquer cotista, disponibilizando a documentação recebida nos termos no Parágrafo Primeiro acima.

Parágrafo Terceiro. O GESTOR poderá vedar a transferência de cotas do FUNDO de qualquer cotista prevista nos termos do Parágrafo Primeiro acima caso não sejam cumpridas as formalidades previstas em lei.

Parágrafo Quarto. O novo cotista, seja o Potencial Cessionário, o GESTOR ou, ainda, qualquer parte vinculada à Gestora, deverá aderir aos termos e condições deste Regulamento, por meio da assinatura e entrega ao GESTOR do termo de adesão ao FUNDO.

Parágrafo Quinto. Todo e qualquer cotista, ao ingressar no FUNDO, atestará o conhecimento e concordância com este Artigo, declarando ainda ter ciência de que este artigo é soberano em relação a todos os demais e que levou em conta esta questão ao tomar a decisão de investir no FUNDO.

Parágrafo Sexto. Em qualquer hipótese de cessão de cotas do FUNDO, essas somente poderão ser transferidas a cotistas ou a terceiros desde que a transferência seja previamente aprovada pelo GESTOR, com base nas restrições legais e regulamentares, assim como em processo próprio de verificação da adequação de perfil de risco e investimento e de *know your client* (conheça seu cliente) dos potenciais novos cotistas.

CAPÍTULO XIII

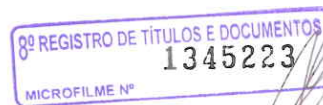
DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Artigo 24. A primeira emissão de cotas do FUNDO ("Primeira Emissão") será de uma única cota, no valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) ("Preço da Primeira Emissão").

Parágrafo Primeiro. O FUNDO entrará em funcionamento após a subscrição da cota da Primeira Emissão, desde que preenchidos os termos do artigo 5º da Instrução CVM 472.

Parágrafo Segundo. A cota da Primeira Emissão será objeto de oferta pública de lote único e indivisível de valores mobiliários, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de





2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), observado o disposto em seu Artigo 5º, II.

Artigo 25. A cota da Primeira Emissão será integralizada em moeda corrente nacional na forma e prazo estabelecidos no boletim de subscrição e/ou no compromisso de investimento, conforme aplicável, mediante chamada de capital realizada pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo Primeiro. Caso não seja distribuída a cota da Primeira Emissão durante o período de distribuição, o ADMINISTRADOR deverá, imediatamente, proceder à liquidação do FUNDO.

Parágrafo Segundo. No ato de subscrição da cota do FUNDO, o subscritor assinará o Boletim de Subscrição de cota do FUNDO, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização da cota. Ademais, o subscritor deverá assinar termo de adesão ao Regulamento do FUNDO e de ciência das características e riscos do FUNDO.

Artigo 26. As importâncias recebidas na integralização da cota do FUNDO durante o processo de distribuição deverão ser aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do FUNDO.

CAPÍTULO XIV

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Artigo 27. As ofertas públicas de cotas do FUNDO serão realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas e no boletim de subscrição, e dependerão, se for o caso, de prévio registro na CVM, em conformidade com o disposto na Instrução CVM 400, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

Parágrafo Primeiro. No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

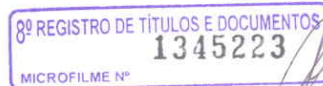
Parágrafo Segundo. Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do FUNDO sendo que, conforme o caso, poderá ser aceita a realização de reserva antecipada por meio de formulário específico, nos termos do respectivo prospecto de distribuição pública das cotas do FUNDO.

Parágrafo Terceiro. De acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM 400, o prazo máximo para a subscrição de cotas do FUNDO é de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início de distribuição.

Parágrafo Quarto. Durante a fase de oferta pública das cotas do FUNDO, estará disponível



36



ao investidor o exemplar deste Regulamento e do prospecto de lançamento de cotas do FUNDO, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- I. das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do FUNDO, e
- II. dos riscos inerentes ao investimento no FUNDO, a este Regulamento e no prospecto de lançamento de cotas do FUNDO.

Parágrafo Quinto. O FUNDO poderá deixar de observar alguns dos dispositivos previstos no presente artigo, tal como o prazo mencionado no parágrafo 3º e a apresentação do prospecto citado no parágrafo 4º, caso venha a realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro, previstos nos artigos 4º e 5º da Instrução CVM 400 e na Instrução da CVM n.º 476, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, que dispõem sobre as ofertas públicas de valores mobiliários.

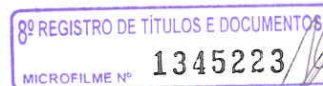
Parágrafo Sexto. O Fundo distribuirá a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo a cada semestre civil, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente, conforme previsto no artigo 33 do Regulamento do Fundo.

Parágrafo Sétimo. Não há limitação de subscrição, ou aquisição no mercado secundário, de cotas do FUNDO por qualquer investidor, exceto se referida subscrição ou aquisição no mercado secundário resultar em alteração do tratamento tributário da carteira do FUNDO, hipótese em que o ADMINISTRADOR poderá recusar a subscrição ou reprovar a negociação, sendo que:

- I. a propriedade de cotas em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de IR sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo FUNDO, conforme disposto na legislação tributária em vigor;
- II. propriedade de cotas em percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO, por incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, resultará em impactos tributários para o FUNDO decorrentes da mudança de tratamento fiscal, uma vez que o FUNDO passará a sujeitar-se à tributação

37





aplicável às pessoas jurídicas, conforme disposto na legislação em vigor; e

- III caso o FUNDO tenha menos de 50 (cinquenta) cotistas, os cotistas não se beneficiarão da isenção no pagamento de IR sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo FUNDO, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

Parágrafo Oitavo. O ADMINISTRADOR não será responsável pelos impactos mencionados nos incisos I, II e III do Parágrafo Sétimo deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao FUNDO, a seus cotistas e/ou aos investimentos no FUNDO. Caso o tratamento tributário do FUNDO sofra alterações, o ADMINISTRADOR enviará comunicação aos cotistas informando sobre referidas, sem prejuízo da verificação, junto ao GESTOR, de necessidade da convocação de assembleia geral de cotistas.

CAPÍTULO XV

DA EMISSÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO

Artigo 28. Após a Primeira Emissão e o início do funcionamento do FUNDO, e sem que seja necessária a alteração deste Regulamento, o FUNDO poderá, desde que aprovado previamente pela Assembleia Geral, e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM, emitir novas cotas em diferentes emissões e séries, em valor equivalente a até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) em cotas do FUNDO. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

Parágrafo Primeiro. O ato de subscrição de cotas do FUNDO, mediante assinatura do boletim de subscrição e do termo de adesão, será considerada manifestação expressa do subscritor do FUNDO ao teor deste Regulamento.

Parágrafo Segundo. Será assegurado aos cotistas do FUNDO o direito de preferência na subscrição de cotas objeto de emissões de séries futuras de cotas, na proporção da quantidade de cotas que possuírem na data do início da distribuição de novas cotas. Para tanto, quando da emissão de novas cotas do FUNDO dentro do limite estabelecido no *caput* do Artigo 24, o ADMINISTRADOR informará, através de correspondência nos termos deste Regulamento, os cotistas do FUNDO sobre o deferimento do registro da oferta de tais novas cotas, para que estes, no prazo de até 10 (dez) dias contados do recebimento de tal correspondência, possam comunicar o ADMINISTRADOR por carta registrada com aviso de recebimento sobre o exercício do direito de preferência. A ausência de manifestação dos cotistas do FUNDO por carta registrada com aviso de recebimento no prazo estabelecido será considerada renúncia ao direito de preferência previsto neste parágrafo.

Parágrafo Terceiro. Em nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência

38





entre os próprios cotistas ou a terceiros, caso os cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas cotas.

Parágrafo Quarto. A distribuição das cotas objeto de novas emissões do FUNDO será realizada através de oferta pública, nos termos estabelecidos na Instrução CVM n.º 400 e/ou na Instrução CVM n.º 476 e na Instrução CVM n.º 472, sendo certo que, para o caso de emissões realizadas com base na Instrução CVM n.º 476 deverá ser observado o disposto nos artigos 3º e 4º da referida instrução.

Artigo 29. O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em assembleia geral de cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas.

Parágrafo Primeiro - As cotas objeto das novas emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes, admitindo-se, entretanto, prazos diferentes para as respectivas séries.

Parágrafo Segundo. A integralização de cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo estabelecido pelo Regulamento ou compromisso de investimento, aplicando-se, no que couber, os artigos 8º a 10, artigos 89, 98, § 2º, e 115, §§ 1º e 2º da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada; sendo certo que toda integralização de cotas em bens e direitos deverá ser previamente submetida à aprovação pelo GESTOR.

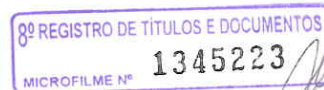
Parágrafo Terceiro. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472, e aprovado pela assembleia geral de cotistas.

Parágrafo Quarto. O ADMINISTRADOR deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

Parágrafo Quinto. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

Parágrafo Sexto É admitido que, nas novas emissões destinadas à oferta pública, a deliberação da assembleia geral de cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos





para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.

Parágrafo Sétimo. A integralização das cotas de nova emissão poderá ser à vista ou em prazo determinado no boletim de subscrição ou compromisso de investimento. O compromisso de investimento é o documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas na medida em que o ADMINISTRADOR do FUNDO fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e no Regulamento.

CAPÍTULO XVI

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 30. Não há previsão de programa de amortizações das cotas do FUNDO, as quais serão resgatadas no vencimento do prazo de sua respectiva série ou no término do prazo do FUNDO.

Artigo 31. A liquidação do FUNDO se dará nos termos da Instrução CVM n.º 472.

Artigo 32. A assembleia geral de cotistas poderá deliberar sobre a liquidação antecipada do FUNDO. Neste caso, o valor obtido com a venda dos ativos do FUNDO será dividido proporcionalmente entre os cotistas de acordo com a quantidade e valor de suas cotas em relação ao patrimônio líquido do FUNDO, sendo certo que o valor a ser distribuído será deduzido de todas as despesas necessárias à liquidação do FUNDO.

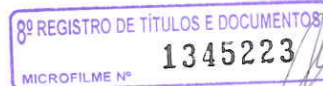
Parágrafo Único. Os valores calculados nos termos do *caput* serão pagos aos cotistas em até 90 (noventa) dias contados da data da assembleia que deliberar a liquidação antecipada, em moeda corrente nacional.

CAPÍTULO XVII

DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 33. O FUNDO distribuirá a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos pelo FUNDO a cada semestre civil, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido será distribuído aos cotistas constantes do registro de cotistas do FUNDO nas datas de encerramento dos respectivos balancetes e balanços, e será pago até o 7º (sétimo) dia útil após o encerramento do respectivo período de apuração de resultados. Em caso de recursos disponíveis em caixa e a critério do GESTOR, o FUNDO poderá antecipar, no mínimo mensalmente, resultados a serem pagos pelo FUNDO. Nestes casos, os resultados auferidos serão distribuídos aos cotistas constantes do registro de cotistas do FUNDO na data de encerramento do respectivo mês/período





de apuração de resultados e serão pagos em até 7 dias úteis após tal data de encerramento. O saldo remanescente de resultados distribuídos e não pagos será incorporado ao patrimônio líquido do FUNDO.

Parágrafo Primeiro Entende-se por resultado do FUNDO, o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos Ativos-Alvo e dos outros ativos, deduzidas as despesas do FUNDO como os encargos previstos no presente Regulamento e tributos eventualmente devidos e a Reserva de Caixa.

Parágrafo Segundo. O GESTOR poderá, a seu exclusivo critério, constituir reserva de caixa para fazer frente às despesas ordinárias e extraordinárias do FUNDO, inclusive eventuais contingências e custos de manutenção/revitalização do(s) Ativos-Alvo, em valor equivalente a até 3 (três) parcelas mensais recebidas pelo Fundo em decorrência do pagamento pelo(s) respectivo(s) locatário(s) do aluguel dos Imóveis-Alvo do Fundo (a "**Reserva de Caixa**").

Parágrafo Terceiro O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas e/ou pagas em virtude de resultados auferidos nos termos deste artigo.

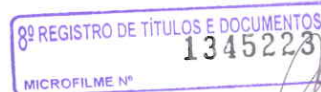
CAPÍTULO XVIII

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 34. O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a. Valor do patrimônio do FUNDO, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e
 - b. Valor dos investimentos do FUNDO, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- II. trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento de obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, caso o FUNDO apresente empreendimentos imobiliários em sua carteira, nos termos deste Regulamento.
- III. até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do FUNDO, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- IV. até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:





- a. o balancete semestral;
 - b. o relatório do administrador, observado o disposto no Parágrafo Segundo deste artigo;
e
- V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
- a. as demonstrações financeiras
 - b. o relatório do administrador, observado o disposto no Parágrafo Segundo deste artigo;
e
 - c. o parecer do auditor independente.
- VI. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária.
- VII. divulgar, mensalmente, no periódico utilizado para divulgações do FUNDO, além de manter disponíveis em sua sede e agências e nas instituições que coloquem cotas desse, o valor do patrimônio líquido do FUNDO, o valor da cota, as rentabilidades acumuladas no mês e no ano civil a que se referirem, sendo certo que a divulgação das informações prevista neste inciso pode ser providenciada por meio de entidades de classe de instituições do Sistema Financeiro Nacional, desde que realizada em periódico de ampla veiculação, devidamente indicado no boletim de subscrição de cotas do FUNDO, observada a responsabilidade do ADMINISTRADOR pela regularidade na prestação destas informações.

Parágrafo Primeiro O ADMINISTRADOR deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores www.britrust.com.br o Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo Segundo Os relatórios previstos na alínea "b" do inciso IV acima e alínea "b" do inciso V acima artigo devem conter, no mínimo:

- I. descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- II. programa de investimentos para o semestre seguinte;
- III. informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:





- a. conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do FUNDO, relativas ao semestre findo;
 - b. as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
 - c. o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;
- IV. relação das obrigações contraídas no período;
- V. rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- VI. o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e
- VII. a relação dos encargos debitados ao FUNDO em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

Parágrafo Terceiro - A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores www.brtrust.com.br e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo Quarto - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste artigo à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br>).

Artigo 35. O ADMINISTRADOR deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o FUNDO:

- I. edital de convocação e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- III. anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de cotas; e
- IV. fatos relevantes.





- III. a destituição ou substituição do ADMINISTRADOR, ou do custodiante do FUNDO, bem como a escolha de seus substitutos;
- IV. a destituição ou substituição do GESTOR do FUNDO, bem como a escolha de seu substituto;
- V. a emissão de novas cotas do FUNDO;
- VI. a fusão, a incorporação, a cisão e a transformação do FUNDO;
- VII. a dissolução e liquidação do FUNDO;
- VIII. a eleição e destituição de representante dos cotistas, conforme disposto no Artigo 25 da Instrução CVM n.º 472;
- IX. o aumento da taxa de administração do FUNDO, bem como dos encargos previstos no artigo 47 da Instrução CVM n.º 472;
- XIV. alteração do prazo de duração do FUNDO;
- XV. análise de situações com potencial conflito de interesses, conforme o disposto no artigo 34 da Instrução CVM n.º 472; e
- XVI. apreciação de laudos de avaliação, na forma prevista neste Regulamento.

Parágrafo Único Todos os atos e deliberações que dependem de prévia anuência dos cotistas foram enumerados neste artigo. Os demais atos e deliberações que não foram enumerados ficam a cargo do ADMINISTRADOR, independentemente de prévia autorização por parte dos cotistas, salvo disposição em contrário prevista na legislação aplicável.

Artigo 39. A assembleia geral será convocada pelo ADMINISTRADOR por meio de anúncio no periódico utilizado para divulgações relativas ao FUNDO, por correspondência encaminhada aos condôminos ou por correio eletrônico com, no mínimo, 10 (dez) dias corridos de antecedência de sua realização, na qual deve constar dia, hora e local em que será realizada a assembleia geral.

Parágrafo Único A presença da totalidade dos condôminos supre a falta de convocação.

Artigo 40. A assembleia geral será instalada com a presença de qualquer número de condôminos, sendo as deliberações tomadas pela maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.





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

Parágrafo Segundo - A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores www.brtrust.com.br e mantida disponível aos cotistas em sua sede, bem como enviadas ao mercado organizado em que as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação e à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br>).

Artigo 36. O ADMINISTRADOR deverá enviar a cada cotista:

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

Artigo 37. Para fins do disposto neste Regulamento e mediante a devida autorização do cotista para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

CAPÍTULO XIX

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Artigo 38. Compete privativamente à assembleia geral de cotistas do FUNDO deliberar sobre as seguintes matérias:

- I. as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- II. a alteração do Regulamento;





Parágrafo Único Dependem de aprovação de cotistas que representem, no mínimo, metade das cotas emitidas pelo Fundo, as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, VI, XV e XVI do artigo 38 acima.

Artigo 41. Sem prejuízo do disposto neste Regulamento, o ADMINISTRADOR poderá determinar a substituição da assembleia geral por processo de consulta formal, sendo dispensadas, neste caso, a convocação e a realização de reunião do condomínio.

Parágrafo Primeiro A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos condôminos, com a descrição da matéria a ser deliberada. Os condôminos deverão responder a consulta ao ADMINISTRADOR no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento do referido correio eletrônico.

Parágrafo Segundo Para fins do disposto neste artigo, será considerado consultado o condômino para o qual for enviado o correio eletrônico.

Artigo 42. Cabe à Assembleia Geral dos Cotistas aprovar previamente atos que possam caracterizar conflito de interesses entre o FUNDO, o ADMINISTRADOR e o GESTOR.

Parágrafo Primeiro As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de Imóvel-Alvo de propriedade do ADMINISTRADOR ou de pessoas a ele ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Imóvel-Alvo integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR ou pessoas a ele ligadas;
- III. a aquisição, pelo FUNDO, de Imóvel-Alvo de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- IV. a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, para prestação dos serviços referidos no Parágrafo 3º do Artigo 11 deste Regulamento.

Parágrafo Segundo Consideram-se pessoas ligadas:

- I. a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, do GESTOR, de seus administradores e acionistas;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos





colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

- III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Artigo 43. Não podem votar nas assembleias gerais de cotistas do FUNDO:

- I. o ADMINISTRADOR e o GESTOR;
- II. os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR;
- III. empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários; e
- IV. os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo Único. Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

- 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 assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

Artigo 44. A assembleia geral dos cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, nos termos dos artigos 25 e 26 da Instrução CVM n.º 472.

CAPÍTULO XX

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES CONTÁBEIS DO FUNDO

Artigo 45. O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada da do ADMINISTRADOR, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 46. As demonstrações financeiras do FUNDO obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

Parágrafo Único. As demonstrações financeiras do FUNDO devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos em que serão investidos os recursos do FUNDO.



Artigo 47. O ADMINISTRADOR deve remeter, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, conforme modelos disponíveis na referida página:

- I. Informe diário, no prazo de 5 (cinco) dias úteis;
- II. Mensalmente, até 10 (dez) dias após o encerramento do mês a que se referirem:
 - a. Balancete;
 - b. Demonstrativo da composição e diversificação de carteira; e
 - c. Perfil mensal.
- III. Anualmente, no prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir do encerramento do exercício a que se referirem as demonstrações contábeis acompanhadas do parecer do auditor independente;
- IV. Formulário padronizado com as informações básicas do FUNDO, sempre que houver alteração do Regulamento, na data de início da vigência das alterações deliberadas em assembleia.

CAPÍTULO XXI

DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 48. Constituirão encargos do FUNDO, as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pelo ADMINISTRADOR:

- I. a taxa de administração prevista neste Regulamento;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- III. gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na legislação aplicável;
- IV. gastos de distribuição primária de cotas do FUNDO, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;



- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis-Alvo que componham seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos Parágrafo Terceiro do Artigo 11 deste Regulamento, observado o limite disposto no Parágrafo Quarto de tal Artigo;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de assembleia-geral;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM n.º 472;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do FUNDO, desde que expressamente previstas neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral; e
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento de que o FUNDO seja cotista, se for o caso.

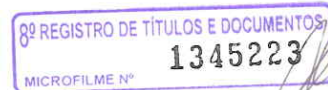
Parágrafo Primeiro Quaisquer despesas não expressamente previstas neste artigo ou na legislação aplicável como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

Parágrafo Segundo As remunerações dos auditores independentes, referidos no inciso V deste artigo, serão definidas nos respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o FUNDO, sendo que estas poderão ser verificadas nas demonstrações financeiras do FUNDO.

CAPÍTULO XXII

DO FORO





Artigo 49. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao FUNDO ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.



50

ANEXO III

Declaração do Coordenador Líder para Fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA
INSTRUÇÃO CVM Nº 400**

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar – parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.486.793/0001-42, autorizada pela CVM para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 11.784 de 30 de junho de 2011 ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de instituição líder da distribuição pública da segunda emissão de cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE** ("**Oferta**" e "**Fundo**", respectivamente), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, declarar que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, para assegurar (a) que as informações prestadas pelo administrador do Fundo por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, (b) as informações fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do Fundo conforme prospecto da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e que venham a integrar o prospecto da Oferta, serão suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) o prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 6 de março de 2014.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: _____

Cargo: Dirctor

Rodolfo M. Cavalcante
CPF: 196.132.378-30

Nome: _____

Cargo: _____

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

Declaração do Administrador para Fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM
Nº 400

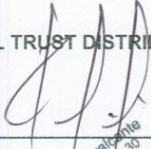
BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar – parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.486.793/0001-42, autorizada pela CVM para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 11.784 de 30 de junho de 2011 ("**Administrador**"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE** ("**Oferta**" e "**Fundo**", respectivamente), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, declarar que (i) os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) o prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da oferta, das cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta; e (iv) atesta que as informações contidas no Prospecto do Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes.

São Paulo, 6 de março de 2014.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: _____

Cargo: _____


Rodrigo M. Cavalcante
CPF: 169.132.576-20
Diretor

Nome: _____

Cargo: _____

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

Modelo do Boletim de Subscrição

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Boletim de Subscrição de Cotas

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE

Emissor: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE			CNPJ/MF: 12.516.185/0001-70
Número do Boletim de Subscrição: [•]	Código ISIN do ativo: BRRMLECTF006		Data de subscrição: [•]

Administrador e Coordenador Líder: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.			CNPJ/MF: 13.486.793/0001-42
Endereço: Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar – parte, CEP 01451-011	Cidade: São Paulo	UF: SP	

Características da Segunda Emissão

Oferta pública, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, de cotas de classe única, nominativas e escriturais, da segunda emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Oferta”, “Instrução CVM n.º 400”, “Cotas”, “Fundo” e “Instrução CVM n.º 472”, respectivamente). A Oferta é destinada à aplicação de recursos por investidores em geral, exceto clubes de investimento, sendo admitidas pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, que buscam investimentos no longo prazo, observados os fatores de risco inerentes ao Fundo; sendo composta por 800.000 (oitocentas mil) Cotas, com valor unitário inicial de R\$ 1,00 (um real) (“Preço de Emissão”), perfazendo a Oferta o valor total de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais). O valor mínimo de subscrição inicial em Cotas é de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por investidor, equivalente a 500 (quinhentas) Cotas (“Aplicação Inicial Mínima”) salvo se ao final do Período de Alocação: (i) restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição das Cotas necessárias para atingir o patrimônio mínimo necessário para manutenção da Oferta, equivalente a 300.000 (trezentas mil cotas) Cotas, totalizando o valor R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) da Emissão (“Patrimônio Mínimo”); e (ii) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Cotas superar o montante das Cotas. Não há limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica), ficando, entretanto, desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Não há limitação de subscrição, ou aquisição no mercado primário ou secundário, de Cotas por qualquer Investidor. O Fundo é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar – parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.486.793/0001-42, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 11.784 de 30 de junho de 2011 (“Administrador”). O Fundo tem como gestor a **VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, n.º 153, 4.º andar, parte, bairro do Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.838.015/0001-75, autorizada pela CVM para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 11.974 de 17 de outubro de 2011. Os serviços de custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo; tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo serão prestados pelo **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha - Torre Olavo Setubal, São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04 (“Custodiante”). Os serviços de escrituração das Cotas, em nome de seus respectivos titulares serão prestados pelo **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04.310-030, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64 (“Instituição Escrituradora”). A Oferta será coordenada e liderada pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada (“Coordenador Líder”). As Cotas do Fundo serão alocadas durante o período de até 4 (quatro) dias úteis subsequentes à data da publicação do Anúncio de Início (“Período de Alocação”), observado que a liquidação financeira dos pedidos de subscrição que ocorrerá no 1º dia útil imediatamente subsequente ao Período de Alocação (“Data de Liquidação”), pelo seu Preço de Emissão, em moeda corrente nacional. As Cotas do Fundo serão negociadas em mercado de balcão organizado administrado pela CETIP S.A – Mercados Organizados (“CETIP”), e serão integralizadas pelo Investidor, em moeda corrente nacional, junto ao Coordenador Líder, mediante transferência eletrônica de sua conta corrente para a conta corrente do Fundo a ser indicada pelo Coordenador Líder, na Data de Liquidação. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) ao número de Cotas inicialmente ofertadas, será vedada a colocação de Cotas aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo estas automaticamente canceladas. Na Data de Liquidação, o “Preço de Integralização” será o Valor Inicial de Emissão.

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, e, se for o caso, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

A revogação da aceitação deverá ser realizada pelo Investidor por escrito, por meio do Coordenador, até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da comunicação enviada pelo Coordenador Líder, presumida a intenção de manter o investimento no caso de silêncio.

Pelos serviços de administração o Fundo pagará ao Administrador uma remuneração equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido, já incluídos nessa taxa quaisquer valores atribuíveis à remuneração pela gestão da carteira do Fundo que sejam devidos ao Gestor, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), acrescida de valor adicional de R\$ 2.050,00 (dois mil e cinquenta reais) mensais além de despesas extraordinárias, sendo certo que (i) o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) e (ii) o valor adicional de R\$ 2.050,00 (dois mil e cinquenta reais) mensais será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPC-FIPE (Índice de Preços ao Consumidor da FIPE) ("Taxa de Administração"). A Taxa de Administração será calculada e apropriada por dia útil, com base no percentual referido acima sobre o valor diário do patrimônio líquido do Fundo do dia anterior, e será paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, para o Administrador. Nos termos da regulamentação aplicável, o Administrador pode estabelecer que as parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante da Taxa de Administração acima descritas e observado o disposto no artigo 11 do Regulamento do Fundo. Sem prejuízo do percentual da Taxa de Administração indicado acima, inclusive pela atividade de gestão do Fundo, para os fins do inciso XIV do artigo 15 da Instrução CVM 472, o valor da remuneração global, anual, a ser paga pelo Administrador, às expensas do Fundo, para os prestadores de serviços do Fundo pelas atividades de auditoria independente, escrituração e custódia das cotas do Fundo será de até 1% (um por cento) do patrimônio líquido do Fundo. Pelos serviços de custódia, tesouraria e processamento de ativos do Fundo o Fundo pagará ao Custodiante uma remuneração de R\$ 4.500 (quatro mil e quinhentos reais) por mês ("Taxa de Custódia"). A remuneração do auditor independente pelos serviços prestados em cada exercício social do Fundo será o valor de R\$ 8.600,00 (oito mil e seiscentos reais). O Fundo não possui taxa de performance, de ingresso e/ou de saída.

Tendo recebido, por meio deste ato, a totalidade do valor indicado no campo "Dados da Subscrição e Integralização" abaixo, na forma indicada no campo "Forma de pagamento de integralização" abaixo, o Administrador dá ao subscritor do presente Boletim de Subscrição plena, geral e irrevogável quitação do respectivo valor. Da mesma forma, tendo recebido a quantidade de Cotas indicada no campo "Dados da Subscrição e Integralização" abaixo, o subscritor do presente Boletim de Subscrição dá ao Administrador plena, geral e irrevogável quitação da respectiva entrega das Cotas. Na ocorrência de rateio das Cotas não será necessário nenhuma alteração no presente Boletim de Subscrição, servindo como comprovante das Cotas efetivamente adquiridas pelo Investidor a formalização de Recibo de pagamento de Cotas, indicando a quantidade de Cotas efetivamente adquiridas e o preço de aquisição. O subscritor do presente Boletim de Subscrição nomeia, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, de acordo com o artigo 684 do Código Civil, o Coordenador Líder como seu procurador, conferindo-lhe poderes para celebrar tal Recibo, conforme aplicável, em seu nome, devendo o Coordenador Líder enviar cópia do documento assinado ao subscritor do presente Boletim de Subscrição, quando solicitado.

A Oferta foi registrada na CVM em 6 de maio de 2014, sob o n.º CVM/SRE/RFI/2014/006, nos termos da Instrução CVM n.º 472 e da Instrução CVM n.º 400.

Exceto quando especificamente definidos neste Boletim de Subscrição, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no regulamento e/ou no prospecto do Fundo.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO VI DO PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" (PÁGINAS 62 A 72 DO PROSPECTO).

Identificação do subscritor

Nome completo / Razão Denominação Social:			Telefone/Fax:
<input type="text"/>			<input type="text"/>
Endereço:	Complemento:	CEP:	Cidade/UF/País:
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

DECLARAÇÃO OBRIGATÓRIA PARA PESSOAS VINCULADAS

[] O investidor declara ser: (i) administrador e/ou acionista controlador do Administrador e/ou do Fundo e/ou do Gestor, (ii) administrador e/ou controlador das instituições participantes da Oferta, se houver, (iii) outras pessoas vinculadas à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii) anteriores, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM n.º 400 e conforme previsto no Prospecto ("Pessoa vinculada").

Informações do Investidor			
Nacionalidade: [•]	Data de nascimento: [•]	Estado civil: [•]	Profissão: [•]
Cédula de identidade: [•]	Órgão Emissor: [•]	CPF / CNPJ: [•]	E-mail: [•]

Informações do Investidor Adicionais			
Representantes legais: [•]	Telefone/Fax do representante legal: [•]		
Cédula de identidade do representante legal: [•]	Órgão Emissor: [•]	CPF do representante legal: [•]	E-mail do representante legal: [•]
Procurador (conforme aplicável): [•]			Telefone/Fax: [•]
Nacionalidade do procurador: [•]	Data de nascimento do procurador: [•]	Estado civil do procurador: [•]	Profissão do procurador: [•]
Cédula de identidade do procurador: [•]	Órgão emissor: [•]	CPF do procurador: [•]	E-mail do procurador: [•]

CONDIÇÃO A ADESÃO À OFERTA
<p>[] A ADESÃO À OFERTA PELO SUBSCRITOR ESTÁ CONDICIONADA A DISTRIBUIÇÃO DA TOTALIDADE DAS COTAS OFERTADAS.</p> <p>[] A ADESÃO A OFERTA PELO SUBSCRITOR ESTÁ CONDICIONADA A DISTRIBUIÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA (R\$ 300.000,00), NESTE CASO, O SUBSCRITOR OPTA POR:</p> <p>[] RECEBER A TOTALIDADE DAS COTAS ORIGINALMENTE SUBSCRITAS, INDEPENDENTEMENTE DA QUANTIDADE DE COTAS DISTRIBUÍDAS NA OFERTA.</p> <p>[] RECEBER A QUANTIDADE DE COTAS PROPORCIONAIS A QUANTIDADE DE COTAS EFETIVAMENTE DISTRIBUÍDAS E A QUANTIDADE DE COTAS ORIGINALMENTE OFERTADAS.</p> <p>NA AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO PELO SUBSCRITOR, SERÁ PRESUMIDO O INTERESSE DO INVESTIDOR EM RECEBER A TOTALIDADE DAS COTAS POR ELE SUBSCRITAS.</p>

Dados da Subscrição e Integralização

Preço unitário inicial de emissão das Cotas: R\$ [•] ([•])	Quantidade de Cotas subscritas, com base no preço unitário de emissão inicial: [•]	Preço total de integralização: [•]
---	---	---------------------------------------

Forma de pagamento de integralização

Forma de pagamento: [•]	Banco: [•]	Agência n.º: [•]	Conta n.º: [•]
----------------------------	---------------	---------------------	-------------------

O subscritor abaixo assinado declara, por meio do Coordenador Líder acima qualificado, para todos os fins legais e de direito, que: (i) está de acordo com os termos e condições expressos neste Boletim de Subscrição; (ii) recebeu exemplar atualizado do regulamento e do prospecto do Fundo, estando ciente e plenamente de acordo com todos os termos e condições dos referidos documentos, incluindo, sem limitação, com o objetivo e a política de investimento do Fundo, com a composição da carteira de investimentos do Fundo, com os fatores de risco aos quais o Fundo e seus cotistas estão sujeitos e com a Taxa de Administração, a Taxa de Custódia e os demais encargos do Fundo; (iii) está ciente do risco relativo à sua aplicação no Fundo e à possibilidade de ocorrência de variações no patrimônio líquido do Fundo, inclusive de perda, parcial ou total, do capital por ele investido; (iv) assinou termo de adesão ao regulamento do Fundo; (v) tem total ciência e adere, de forma irrevogável e irretroatável, por meio deste Boletim de Subscrição, aos procedimentos de integralização das Cotas do Fundo, na Data de Liquidação; (vi) tem total conhecimento de que a integralização das Cotas ora subscritas deverá ocorrer de acordo com os exatos termos e condições do regulamento e do prospecto do Fundo e deste boletim de subscrição, respondendo por quaisquer prejuízos que possa acarretar ao Fundo e ao Coordenador Líder, e estando sujeitos às penalidades previstas neste Boletim de Subscrição pelo descumprimento da obrigação ora assumida e (vii) está ciente que este Fundo não permite resgate de cotas.

<p>Declaramos haver recebido do subscritor, por meio do Coordenador Líder acima qualificado, 3 (três) vias deste Boletim de Subscrição.</p> <p>[Cidade], [●] de [●] de [●].</p> <p>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Administrador</p>	<p>Declaro, para todos os fins legais e de direito, que estou de acordo com as condições expressas neste Boletim de Subscrição, além de ter recebido um exemplar atualizado do regulamento e do prospecto do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE, tendo assinado termo de adesão ao regulamento do Fundo.</p> <p>[●], [●] de [●] de [●].</p> <p>INVESTIDOR [NOME]</p>
<p>Os Investidores ou potenciais Investidores poderão ter acesso à versão eletrônica do prospecto do Fundo e da Oferta nos seguintes endereços eletrônicos:</p> <p>Administrador / Coordenador Líder: www.brtrust.com.br, nesta página, na opção "Administração de Fundos" clicar em "Fundos", em seguida na parte esquerda da tela abaixo de "Fundos administrados" escolher o "FII RM Leblon Corporate" e em seguida clicar em "Prospecto – FII RM Leblon Corporate")</p> <p>CVM: www.cvm.gov.br -> (neste website no menu "Acesso Rápido", clicar no link "Fundos de Investimento" > na página seguinte, digitar no primeiro campo "Fundo de Investimento Imobiliário RM Leblon Corporate" > em seguida, clicar no link contendo a denominação do Fundo > no menu "Documentos Associados", clicar no link "Documentos Eventuais" > em seguida, no menu "Tipo de Documento", clicar no link "Prospecto Distribuição")</p> <p>CETIP: www.cetip.com.br, nesta página clicar em "Comunicados e Documentos", em seguida na parte central da tela em "Unidade de Títulos e Valores Mobiliários" escolher a opção "Prospectos", em seguida no item "Categoria de Documento" selecionar a opção "Prospecto de Fundos de Investimento – Cotas de Fundos Fechados", inserir o nome do Fundo "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE" abaixo do item "Título" e clicar em na opção "BUSCAR" e em seguida abaixo do item "Título" clicar no nome do Fundo "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE".</p>	

ANEXO I

Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo

TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE

Identificação do Investidor:

Nome completo / Razão Denominação Social: [●]			Telefone/Fax: [●]
Endereço: [●]	Complemento: [●]	CEP: [●]	Cidade/UF/País: [●]

Informações do Investidor

Nacionalidade: [●]	Data de nascimento: [●]	Estado civil: [●]	Profissão: [●]
Cédula de identidade: [●]	Órgão Emissor: [●]	CPF / CNPJ: [●]	E-mail: [●]

Informações do Investidor Adicionais

Representantes legais: [●]		Telefone/Fax do representante legal: [●]	
Cédula de identidade do representante legal: [●]	Órgão Emissor: [●]	CPF do representante legal: [●]	E-mail do representante legal: [●]
Procurador (conforme aplicável): [●]			Telefone/Fax: [●]
Nacionalidade do procurador: [●]	Data de nascimento do procurador: [●]	Estado civil do procurador: [●]	Profissão do procurador: [●]
Cédula de identidade do procurador: [●]	Órgão emissor: [●]	CPF do procurador: [●]	E-mail do procurador: [●]

O investidor, acima qualificado, ("Investidor") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE**, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 12.516.185/0001-70 ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento ("Regulamento"), pela Lei n.º 7.973, de 28 de março de 2013, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 472"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 11.784 de 30 de junho de 2011, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.486.793/0001-42 ("Administrador"), vem pelo presente Termo de Adesão ao Regulamento ("Termo de Adesão"):

I. Declarar que:

- a) recebeu, leu e compreendeu este Termo de Adesão, a versão vigente do Regulamento e a versão definitiva/preliminar do prospecto da oferta pública das cotas ("Prospecto", "Oferta" e "Cota", respectivamente), devidamente atualizada, estando ciente e concordando integralmente com todos os seus termos e condições, razão pela qual formaliza aqui a sua adesão ao Regulamento, em caráter irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições;

- b) obriga-se a manter sua documentação atualizada, de acordo com as regras vigentes, estando ciente de que o Administrador não poderá realizar o pagamento de amortizações das Cotas do Fundo de sua titularidade em caso de omissão ou irregularidade nessa documentação;
- c) tem pleno conhecimento das disposições da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e legislação complementar, estando ciente de que as aplicações em cotas de fundos de investimento estão sujeitas a controle do Banco Central do Brasil e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos cotistas de fundos de investimento;
- d) os recursos que serão utilizados na integralização de suas Cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, conforme acima referida;
- e) obriga-se a prestar ao Administrador quaisquer informações adicionais consideradas relevantes para justificar as movimentações financeiras por ele solicitadas.

II. Declarar que está de acordo e ciente:

- a) do objetivo e da política de investimento adotada pelo Fundo;
- b) dos valores de responsabilidade do Administrador e daqueles a serem pagos a título de encargos do Fundo, nos termos do Regulamento, incluindo, mas não se limitando, à Taxa de Administração e aos demais encargos do Fundo;
- c) dos fatores de risco envolvidos no investimento em Cotas;
- d) do risco relativo à sua aplicação no Fundo e à possibilidade de ocorrência de variações no patrimônio líquido do Fundo, inclusive de perda, parcial ou total do capital investido, podendo resultar na necessidade de aportes adicionais de recursos ao Fundo, estando, desta forma, todos os termos, condições e características do Fundo de acordo com o perfil de risco e investimento pretendidos;
- e) DE QUE O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DE SUAS COTAS;
- f) de que o cotista do Fundo, nos termos da legislação aplicável, (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre ativos integrantes do patrimônio do Fundo, e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e ao Empreendimento detidos direta ou indiretamente pelo Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever;
- g) de que os investimentos do Fundo não representam depósitos bancários e não possuem garantias do Administrador, do Gestor, ou da instituição coordenadora líder da Oferta, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os cotistas do Fundo também poderão estar sujeitos;
- h) de que, não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista do Fundo. O Administrador ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, em hipótese alguma, serão responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da Carteira, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da Carteira ou por eventuais prejuízos incorridos pelos cotistas do Fundo quando da amortização ou resgate de Cotas, nos termos do Regulamento;
- i) de que a existência de rentabilidade/*performance* do Fundo no passado não constitui garantia de rentabilidade/*performance* futura;
- j) de que a existência de rentabilidade de outros fundos de investimento imobiliários não representa garantia de resultados futuros do Fundo;
- k) de que todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão publicados no jornal O Dia, de modo a garantir aos cotistas do Fundo e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas;
- l) de que as Cotas integralizadas serão registradas para negociação exclusivamente no mercado secundário no Mercado de Balcão Organizado administrado pela CETIP S.A – Mercados Organizados, sendo certo que somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após (i) a autorização da CETIP, (ii) a concessão pela CVM do registro de funcionamento do Fundo previsto no Artigo 5º da Instrução CVM n.º 472, e (iii) a devida integralização pelos investidores;
- m) salvo em caso de manifestação contrária prévia do Gestor, de que os cotistas do Fundo não terão direito de preferência não haverá direito de preferência entre os cotistas do FUNDO na negociação de Cotas do Fundo; e

- n) de que caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) ao número de Cotas inicialmente ofertadas, será vedada a colocação de Cotas aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente cancelados os Pedidos de Reserva realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.

III. Informar, ademais, que todas as comunicações a lhe serem enviadas pelo Administrador deverão ser encaminhadas para o seu *e-mail* indicado no preâmbulo deste Termo de Adesão, estando de acordo com tal método de comunicação e comprometendo-se a informar ao Administrador qualquer alteração com relação a este *e-mail* e/ou a pessoa de contato.

IV. Responsabilizar-se pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir o Administrador de quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de eventual falsidade, inexactidão ou imprecisão das referidas declarações.

V. Pelos serviços de administração o Fundo pagará ao Administrador uma remuneração equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido, já incluídos nessa taxa quaisquer valores atribuíveis à remuneração pela gestão da carteira do Fundo que sejam devidos ao Gestor, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), acrescida de valor adicional de R\$ 2.050,00 (dois mil e cinquenta reais) mensais além de despesas extraordinárias, sendo certo que (i) o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) e (ii) o valor adicional de R\$ 2.050,00 (dois mil e cinquenta reais) mensais será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPC-FIPE (Índice de Preços ao Consumidor da FIPE) ("**Taxa de Administração**"). A Taxa de Administração será calculada e apropriada por dia útil, com base no percentual referido acima sobre o valor diário do patrimônio líquido do Fundo do dia anterior, e será paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, para o Administrador. Nos termos da regulamentação aplicável, o Administrador pode estabelecer que as parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante da Taxa de Administração acima descritas e observado o disposto no artigo 11 do Regulamento do Fundo. Sem prejuízo do percentual da Taxa de Administração indicado acima, inclusive pela atividade de gestão do Fundo, para os fins do inciso XIV do artigo 15 da Instrução CVM 472, o valor da remuneração global, anual, a ser paga pelo Administrador, às expensas do Fundo, para os prestadores de serviços do Fundo pelas atividades de auditoria independente, escrituração e custódia das cotas do Fundo será de até 1% (um por cento) do patrimônio líquido do Fundo. Pelos serviços de custódia, tesouraria e processamento de ativos do Fundo o Fundo pagará ao Custodiante uma remuneração de R\$ 4.500 (quatro mil e quinhentos reais) por mês ("**Taxa de Custódia**"). A remuneração do auditor independente pelos serviços prestados em cada exercício social do Fundo será o valor de R\$ 8.600,00 (oito mil e seiscentos reais). O Fundo não possui taxa de performance, de ingresso e/ou de saída.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO VI DO PROSPECTO DEFINITIVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Os termos iniciados em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento têm os significados a eles atribuídos no Prospecto e/ou Regulamento.

[LOCAL], [DATA].

[NOME DO INVESTIDOR]

Investidor

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:

ANEXO II
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE

CNPJ/MF n.º 18.511.202/0001-63

Código ISIN das Cotas n.º BRRMLECTF006

N.º [●]

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Oferta pública de distribuição primária de 800.000 (oitocentas mil) cotas, nominativas e escriturais, em série única, com preço de emissão de R\$ 1,00 (um real), no montante total de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) ("Cotas" e "Oferta", respectivamente) da primeira emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE** ("Fundo").

QUALIFICAÇÃO DO ADQUIRENTE

Nome completo / Razão Social				CPF / CNPJ	
Estado Civil	Data nasc.	Profissão	Nacionalidade	Doc. Identidade	Órgão Emissor
Endereço				N.º	Complem.
Bairro	CEP	Cidade	Estado	País	Telefone
E-mail:					
Nome do representante legal				CPF	
Documento de Identidade		Órgão Emissor		Telefone / FAX	
Nome do representante legal				CPF	
Documento de Identidade		Órgão Emissor		Telefone / FAX	

COTAS INTEGRALIZADAS

EMIÇÃO	QUANTIDADE	PREÇO UNITÁRIO - R\$	VALOR TOTAL - R\$
Primeira			

FORMA DE PAGAMENTO

<input type="checkbox"/>	TED	Banco:	Agência:	Conta:
<input type="checkbox"/>	Depósito em conta	Banco:	Agência:	Conta:

RECIBO

RECEBEMOS DO ADQUIRENTE A IMPORTÂNCIA DE R\$ [●] ([POR EXTENSO]) RELATIVA À INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS ADQUIRIDAS.	
LOCAL / DATA	ASSINATURA E CARIMBO DOS REPRESENTANTES DO COORDENADOR LÍDER

ANEXO VI

Estudo de Viabilidade e Laudo de Avaliação

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RM LEBLON CORPORATE (“Fundo”)

Nosso estudo considera o fluxo projetado para a aquisição de um imóvel comercial *triple A* localizado no bairro do Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, próximo à estação de metrô Antero de Quental, sendo o empreendimento composto por três subsolos, um pavimento térreo, PUC e cinco pavimentos tipo (“Empreendimento”). O Empreendimento, que foi adquirido pelo Fundo em 14 de agosto de 2013, por meio da *Escritura Pública de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças*, com o pagamento de R\$ 65.634.363,23 (sessenta e cinco milhões, seiscentos e trinta e quatro mil, trezentos e sessenta e vinte e três centavos) que será quitado através de 128 (cento e vinte e oito) parcelas mensais corrigidas mensalmente pela Taxa Referencial (“TR”), divulgada pelo Banco Central do Brasil, com data de aniversário no dia 15 de cada mês, aplicada a cada dia útil, de forma capitalizada, pela utilização de um fator diário calculado com base em um ano de com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, sendo a primeira parcela com vencimento em 15 de janeiro de 2015, encontra-se em fase de construção e já possui a totalidade de suas unidades pré-locadas através de um contrato de Locação *Built to Suit* (“BTS”) para Vinci Partners Investimentos Ltda por um prazo de 12 (doze) anos. A captação de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) será utilizada para o pagamento dos custos de abertura do Fundo além da manutenção de um caixa inicial de R\$ 902.165,00 (novecentos e dois mil cento e sessenta e cinco reais) para fazer frente a eventuais despesas que o Fundo possa ter durante a fase de obras ao longo do ano de 2014.

O estudo considera o primeiro fluxo de aluguel iniciando em 05 de janeiro de 2015, de acordo com o contrato de locação BTS, bem como a correção dos aluguéis e despesas do fundo pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”) projetado por nossa equipe econômica.

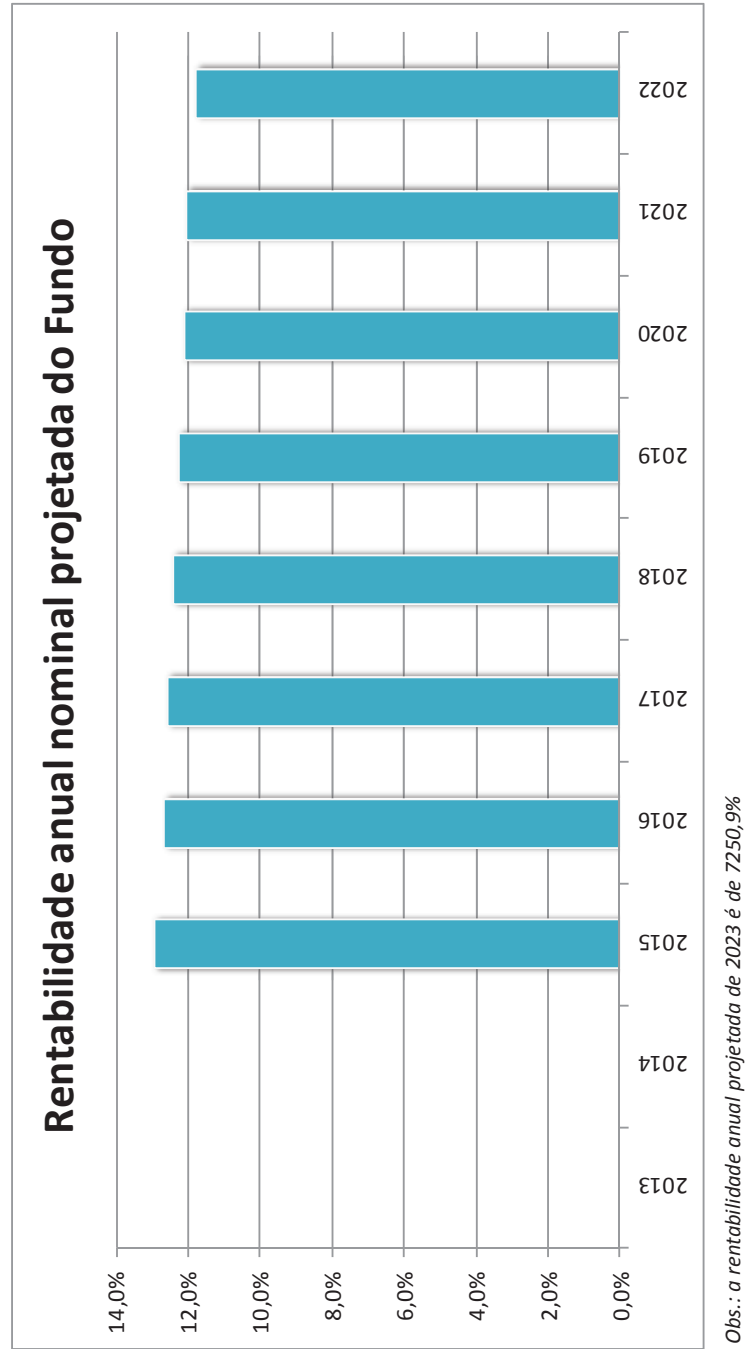
Rio de Janeiro, 25 de Abril de 2014.


VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Pedro Machado Rodrigues Quintella
Diretor

Leandro Bousquet Viana
Diretor

Abaixo disponibilizamos um gráfico com a projeção da rentabilidade anual e o fluxo de caixa projetado do fundo:



FII RM Leblon Corporate

Fluxo de Caixa Previsto										
2013 ⁽¹⁾ Ano 0	2014 Ano 1	2015 Ano 2	2016 Ano 3	2017 Ano 4	2018 Ano 5	2019 Ano 6	2020 Ano 7	2021 Ano 8	2022 Ano 9	2023 ⁽²⁾ Ano 10

Integralização de Cotas ⁽³⁾
Custo de Marketing e Publicações
Taxa de Registro CVM
Taxa de Registro Bovespa
Taxa de Registro ANBIMA
Taxa de Registro Cetip

Projeção IPCA anual										
5,9%	6,0%	6,0%	5,5%	5,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%
200.000	902.165	572.105	578.920	585.584	592.205	598.743	605.199	611.575	617.915	624.119
-	-	9.539.202	10.063.858	10.617.370	11.095.151	11.594.433	12.116.183	12.661.411	13.231.174	13.826.577
-	-	(9.063.851)	(9.582.304)	(10.127.436)	(10.597.862)	(11.090.416)	(11.604.969)	(12.141.765)	(12.704.670)	(13.290.588)
(52.065)	(180.000)	(180.000)	(180.000)	(180.000)	(180.000)	(180.000)	(180.000)	(180.000)	(180.000)	(180.000)
(17.910)	(150.060)	(159.064)	(168.265)	(177.519)	(186.520)	(194.913)	(203.684)	(212.850)	(222.429)	(232.438)
(69.975)	(330.060)	136.287	133.289	132.415	130.769	129.104	127.529	126.796	124.076	123.551
-	-	6.814	6.664	6.621	6.538	6.455	6.376	6.340	6.204	6.178
-	-	129.473	126.624	125.794	124.231	122.649	121.153	120.456	117.872	117.374
130.025	572.105	578.920	585.584	592.205	598.743	605.199	611.575	617.915	624.119	630.296
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	72.391.139
-	-	129.473	126.624	125.794	124.231	122.649	121.153	120.456	117.872	117.374

Valor de Emissão	(200.000)	(800.000)	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo de Caixa nominal projetado	(200.000)	(800.000)	129.473	126.624	125.794	124.231	122.649	121.153	120.456	117.872
Rentabilidade anual nominal sobre emissão de R\$ 1.000.000,00	-	-	12,9%	12,7%	12,6%	12,4%	12,3%	12,1%	12,0%	11,8%
										7250,9%

Rentabilidade nominal anual do fundo sobre o valor da emissão (R\$ 1.000.000,00)		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ano 0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ano 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ano 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ano 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ano 4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ano 5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ano 6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ano 7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ano 8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ano 9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ano 10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) Fluxo calculado a partir de agosto 2013

(2) Fluxo calculado até dezembro 2023

(3) (i) os recursos que entraram no Fundo conforme linha "Integralização de Cotas" e coluna "2013" decorrentes da 1ª Emissão (no valor total de R\$ 200.000,00) e (ii) os recursos que entrarão no Fundo conforme linha "Integralização de Cotas" na coluna "2014" decorrentes da 2ª Emissão (no valor total de R\$ 800.000,00), foram e serão, respectivamente, utilizados para o pagamento de todas as despesas do Fundo conforme linhas "Custos decorrentes do FII" e "Taxa de Administração do FII" previstas para os anos de 2013 e 2014.

(4) Em 2015 e nos anos subsequentes, a receita anual prevista em decorrência do pagamento do aluguel do imóvel pelo Locatário ao Fundo (conforme linha "Receita de Aluguel") será suficiente para o (i) pagamento anual das parcelas de "Aquisição do Imóvel"; (ii) o pagamento de todas as despesas anuais do Fundo conforme linhas "Custos decorrentes do FII" e "Taxa de Administração do FII"; (iii) a formação de "Reserva de Contingência" e a realização da "Distribuição" ao Cotistas.

CONSULTORIA & AVALIAÇÃO

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

EDIFÍCIO DE ESCRITÓRIOS

Rio de Janeiro / RJ



Avenida Bartolomeu Mitre, 336, Leblon

ELABORADO PARA

Fundo de Investimento Imobiliário RM Leblon Corporate

Fevereiro de 2014

 JONES LANG
LASALLE

ÍNDICE

I	RESUMO EXECUTIVO.....	1
II	INTRODUÇÃO.....	2
II.1	CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	2
II.2	OBJETIVO.....	2
II.3	METODOLOGIA.....	3
II.3.1	Método comparativo direto de dados de mercado.....	3
II.3.2	Método de capitalização da renda - fluxo de caixa descontado (FCD).....	3
II.4	LIMITAÇÕES E ASSUNÇÕES.....	4
III	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	7
IV	CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE.....	8
IV.1	TERRENO.....	8
IV.2	CONSTRUÇÕES.....	8
V	ASPECTOS LEGAIS.....	10
V.1	ZONEAMENTO.....	10
V.2	PLANTA.....	10
V.3	MATRÍCULA.....	11
V.4	IPTU.....	11
V.5	QUADRO DE ÁREAS FORNECIDO.....	11
V.6	CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM CONSTRUÇÃO AJUSTADA E OUTRAS AVENÇAS E ADITAMENTO.....	12
VI	PANORAMA DE MERCADO.....	13
VI.1	OFERTA.....	13
VI.2	DEMANDA.....	13
VI.3	DESEMPENHO E TENDÊNCIAS DE MERCADO.....	13
VII	AValiação.....	14
VII.1	INTRODUÇÃO.....	14
VII.2	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.....	14
VII.2.1	Valor de mercado para locação.....	14
VII.3	MÉTODO DA RENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO.....	17
VII.3.1	Premissas.....	17
VII.3.2	Fluxo de caixa.....	18
VIII	ANÁLISE CRÍTICA DA PROPRIEDADE.....	19
VIII.1	LOCALIZAÇÃO.....	19
VIII.2	A PROPRIEDADE.....	19
VIII.3	POSIÇÃO PERANTE O MERCADO.....	19
VIII.4	OPINIÃO DE VALOR.....	20
IX	ENCERRAMENTO.....	21

I RESUMO EXECUTIVO**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Tipo de trabalho:	Avaliação imobiliária
Objeto:	Edifício de escritórios
Endereço:	Avenida Bartolomeu Mitre, 336, Leblon – Rio de Janeiro / RJ
Finalidade:	Determinação do valor de mercado para venda

RESUMO DE ÁREAS

Área de terreno: (*)	869,00 m ²
Área construída total: (**)	6.830,66 m ²
Área locável: (***)	4.100,90 m ²

(*) Conforme IPTU fornecido

(**) Conforme planta fornecida

(***) Conforme quadro de áreas fornecido pelo cliente

OPINIÃO DE VALOR - Data base: Dezembro de 2013

**VALOR DE MERCADO
PARA VENDA (100 % do
imóvel)** R\$ 122.600.000,00
(CENTO E VINTE E DOIS MILHÕES E SEISCENTOS MIL REAIS)

**VALOR DE MERCADO
PARA VENDA
(Participação do FII RM
Leblon Corporate
65,6343632346160%)** R\$ 80.467.729,33
(OITENTA MILHÕES QUATROCENTOS E SESENTA E SETE
MIL SETECENTOS E VINTE E NOVE REIAS E TRINTA E TRÊS
CENTAVOS)

Obs.: Estes valores estão baseados no fato de que não haja restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, a inexistência de dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

II INTRODUÇÃO

II.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

Conforme nossa proposta de prestação de serviços técnicos de avaliação imobiliária, a Jones Lang LaSalle apresenta ao Fundo de Investimento Imobiliário RM Leblon Corporate as conclusões referentes ao edifício de escritórios localizado no Rio de Janeiro, RJ.

A administradora do Fundo de Investimento Imobiliário RM Leblon Corporate é a BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o número 13.486.793/001-42, autorizada pela CVM para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784 de 30 de junho de 2011.

Todas as análises foram baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.

Esse trabalho foi realizado em conformidade com as instruções da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 472, Anexo I, de 31 de Outubro de 2008.

II.2 OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é apurar o **valor de mercado para venda** do imóvel.

Assume-se como conceito de Valor de Mercado a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

II.3 METODOLOGIA

Para a avaliação da propriedade a Jones Lang LaSalle utilizou os métodos de avaliação conhecidos como “Comparativo de Dados de Mercado” e “de Capitalização da Renda”.

Os trabalhos foram pautados pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e pelas recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP.

II.3.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “a priori” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Para isso são considerados fatores de localização, padrão construtivo e estado de conservação, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os valores de mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, tanto em termos de valores de venda, quanto em termos de valores de locação, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para a contratante.

II.3.2 Método de capitalização da renda - fluxo de caixa descontado (FCD)

O Fluxo de Caixa Descontado (Discounted Cash Flow) é utilizado na avaliação de empreendimentos de base imobiliária, projetando-se a receita líquida a ser auferida pela propriedade para um horizonte que se entenda o mais adequado.

Todas as premissas baseiam-se na análise histórica e atual de desempenho do empreendimento, sendo verificado o comportamento da receita líquida projetada pela viabilização de cenários distintos (conservador, normal e otimista), além da análise de sensibilidade através de suposições de variação quantitativa ou qualitativa das premissas.

Através deste método foi determinado o valor do imóvel sob a ótica de investimento, tendo como base a operação atual.

II.4 LIMITAÇÕES E ASSUNÇÕES

Trazemos à sua atenção, antecipadamente, que a seguinte lista de limitações e assunções acompanha nossos laudos:

- 1 No caso de avaliação do valor de mercado para locação, o valor informado considera válida a premissa de que todas as benfeitorias realizadas no imóvel por parte da locatária ficam definitivamente incorporadas ao imóvel.
- 2 No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o valor mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização. A Jones Lang LaSalle não tem como prever alterações súbitas no mercado e os valores devem ser revistos sempre que as mesmas ocorrerem.
- 3 Presume-se bom título de propriedade aquele sem ônus. A Jones Lang LaSalle não realiza averiguações profundas na documentação do imóvel e a avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade.
- 4 Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) possam impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. A avaliação da Jones Lang LaSalle é elaborada tendo por base que o empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho. A Jones Lang LaSalle reserva-se o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de venda do imóvel.
- 5 Informações de terceiros são colhidas com o devido cuidado, mas a Jones Lang LaSalle não garante sua veracidade.
- 6 Presume-se que informações fornecidas pelo **contratante** são corretas e a Jones Lang LaSalle assume que sejam verdadeiras e precisas. A Jones Lang LaSalle não realiza medições no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas e a Jones Lang LaSalle reserva-se o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano na informação cedida pela **contratante**.
- 7 A Jones Lang LaSalle não realiza estudos de engenharia no solo, nas estruturas e nos equipamentos, que são presumidas como boas, a não ser quando mencionado o contrário.

- 8 Presume-se que a propriedade está com as devidas licenças e laudos para seu funcionamento em conformidade com a lei.
- 9 Não foram realizados estudos ambientais no solo e nos materiais de construção para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura do imóvel ou ao meio ambiente. A Jones Lang LaSalle não possui “*know-how*” sobre assuntos que afetem o meio ambiente ou saúde e os valores reportados ignoram estes aspectos. A Jones Lang LaSalle reserva-se o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de venda do imóvel.
- 10 O Relatório Final é dirigido ao cliente contratante nomeado no Quadro Resumo e a Jones Lang LaSalle não tem obrigações e/ou responsabilidades perante terceiros que assumam posições e decisões com base no referido relatório. Este trabalho não poderá ser publicado no todo ou em parte, exceto se previamente autorizado pela Jones Lang LaSalle e desde que identificada a fonte.

De acordo e em conformidade com as instruções da Comissão de Valores Mobiliários - **CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011**, a contratante poderá ceder os direitos para o Fundo de Investimento Imobiliário RM Leblon Corporate, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.516.185/0001-70 o qual poderá anexar o relatório final em seu respectivo prospecto de oferta pública de distribuição primária de cotas.
- 11 A Jones Lang LaSalle declara nesta data não possuir cotas do fundo, nem tampouco possui interesse na aquisição de cotas do fundo relacionado ao presente trabalho.
- 12 A Jones Lang LaSalle declara que não mantém relação de trabalho ou subordinação com as empresas controladas e/ou controladoras do contratante, bem como poderá prestar serviços de avaliação e consultoria de imóveis a outros fundos, incluindo FII (fundos de investimento imobiliário) administrados pelo contratante, o que em hipótese alguma configurará qualquer conflito de interesses entre as partes.
- 13 Esta avaliação não constitui, em todo ou em parte, solicitação ou oferta para a compra de quaisquer valores mobiliários, e em hipótese alguma deve ser considerado como um guia de investimentos ou orientação financeira.
- 14 A Jones Lang LaSalle declara nesta data não ter conhecimento de qualquer fato que possa caracterizar conflito de interesse em decorrência de interesse presente ou futuro, de seus avaliadores e/ou seus familiares nos imóveis objeto desta proposta a serem avaliados.
- 15 Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. Projeções são opiniões na data da avaliação e a Jones Lang LaSalle não assume responsabilidade por

mudanças de comportamento do mercado. A análise contida no Relatório Final é temporal e conjuntural, sendo válida na data da entrega do referido relatório, sendo certo que a Jones Lang LaSalle não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado e a utilização de novas tecnologias e método/critério de avaliação.

- 16 Esta avaliação é elaborada de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT - NBR14653 - Avaliação de Bens - Parte 1 Procedimentos gerais; Parte 2 Imóveis Urbanos e Parte 4 Empreendimentos, assim como as recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP e as instruções da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 472, Anexo I, de 31 de Outubro de 2008.
- 17 Para que não paire dúvidas, o cliente contratante reconhece que não será considerado descumprimento contratual ou ainda inadimplência, o não atendimento por parte da Jones Lang LaSalle de solicitação de alterações feitas pelo cliente contratante no Relatório Final, uma vez que se trata de atividade profissional de caráter imparcial e isento, pautado em normas técnicas, devendo tal relatório ser recebido e aceito como apresentado.
- 18 As avaliações refletem o entendimento da Jones Lang LaSalle sobre as condições dos ocupantes nas avaliações, contudo, a Jones Lang LaSalle não efetua pesquisa em relação à situação financeira dos atuais ocupantes do imóvel. Quando a propriedade avaliada envolver atividades de locação, a Jones Lang LaSalle presume que os locatários estão aptos a cumprirem com as obrigações financeiras em relação à locação bem como que não existem atrasos de pagamentos ou descumprimento contratual.
- 19 Informações de planejamento urbano são obtidas, quando possível, verbalmente através de consulta às autoridades locais responsáveis, porém quando houver necessidade de comprovação, a Jones Lang LaSalle recomenda que tal confirmação seja obtida através de advogados especializados contratados pela **contratante**, notadamente para dar parecer:
- a se a posição do imóvel está devidamente descrita no relatório;
 - b se a propriedade está livre de ônus de qualquer natureza;
 - c se não existe qualquer outra questão regulamentar relevante.

IV CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE

IV.1 TERRENO

✓ Área:	869,00 m²
✓ Topografia:	Plana
✓ Formato / configuração:	Retangular
✓ Testada:	30,00 m

IV.2 CONSTRUÇÕES

✓ Área construída:	6.977,80 m²
✓ Área locável:	4.100,90 m²
✓ Tipo:	Edifício de escritórios
✓ Pavimentos:	3 subsolos + térreo + PUC(*) + 5 pavimentos
✓ Estrutura:	Concreto armado
✓ Fechamentos laterais:	Alvenaria
✓ Padrão construtivo:	Alto (Conforme informado pelo cliente)
✓ Elevadores:	3 elevadores sociais e 2 para carros
✓ Vagas de garagem:	73
✓ Idade aparente:	Edifício em construção

(*) PUC – Pavimento de Uso Comum



Fachada



5º Andar



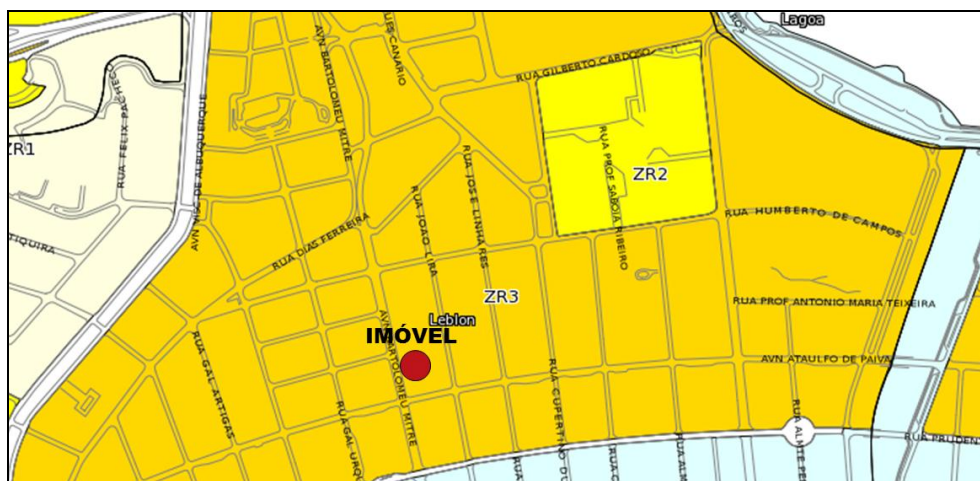
Andar Tipo



Elevadores de carros

V ASPECTOS LEGAIS**V.1 ZONEAMENTO**

✓ Lei:	✓ Lei nº 111, de 1 de Fevereiro de 2011
✓ Zona:	✓ ZR 3 – Zona Residencial 3
✓ Usos permitidos:	✓ Residencial, comercial e serviços
✓ Coeficiente de aproveitamento:	✓ 3,5 básico a 4,0 máximo
✓ Taxa de ocupação:	✓ Não informada
✓ Gabarito de altura:	✓ 5 pavimentos/17 metros
✓ Obs.:	✓ Uma vez que o edifício encontra-se fase final de construção, não faremos maiores comentários. Para efeito de avaliação consideramos que o projeto e seu uso estejam regularizados perante os órgãos competentes.

**Mapa de Zoneamento****V.2 PLANTA**

✓ Área de terreno:	900,00 m²
✓ Área construída:	6.830,66 m²

V.3 MATRÍCULA

✓ Cartório:	2º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro
✓ N° de registro:	Matrícula nº 97.093, datada de 17 de Outubro de 2011
✓ Data da certidão:	11/12/2013
✓ Proprietários:	Fundo de Investimento Imobiliário RM Leblon Corporate e Braquiária Empreendimentos e Participações LTDA
✓ Área de terreno:	Não consta
✓ Área construída:	Não consta
✓ Observação:	Existe uma alienação fiduciária do imóvel em garantia da dívida no valor de R\$ 100.000.000,00 a Ápice Securitizadora Imobiliária S/A

V.4 IPTU

✓ Inscrição Municipal:	nº 3.191.447-6
✓ Proprietário: (*)	Strazzaria e Participações AS
✓ Área de terreno:	869 m²
✓ Área construída:	Não consta
✓ Valor venal:	R\$ 3.532.135,00
✓ Valor do imposto:	123.625,00 m²

(*) Conforme informado pelo cliente à atualização dos dados cadastrais na prefeitura será realizada após a lavratura da escritura definitiva do imóvel em favor do Fundo.

V.5 QUADRO DE ÁREAS FORNECIDO

✓ Área de terreno:	Não consta
✓ Área projetada:	6.977,80 m²
✓ Área locável	4.100,90 m²

V.6 CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM CONSTRUÇÃO AJUSTADA E OUTRAS AVENÇAS E ADITAMENTO

✓ Objeto:	a) A realização da obra pela empresa locadora, por intermédio da construtora, de acordo com as especificações da locatária e no tempo e forma previstos no projeto e no presente contrato b) A subsequente locação do empreendimento à locatária, em caráter personalíssimo, pelo prazo de 128 meses, contados a partir do início do prazo locatício
✓ Empreendedora Locadora:	Fundo de Investimento Imobiliário RM Leblon Corporate e Braquiária Empreendimentos e Participações Ltda
✓ Locatário:	Vinci Partners Investimentos Ltda.
✓ Data do contrato:	14 de Agosto de 2013
✓ Data do aditamento:	15 de Agosto de 2013
✓ Prazo:	128 meses contados a partir de 5 de dezembro de 2014
✓ Valor do contrato:	R\$ 1.137.248,94
✓ Valor corrigido até 31/12/2013:	R\$ 1.153.831,49
✓ Renovação:	A renovação será através de um contrato de locação não residencial convencional, sendo que a locatária, desde que esteja adimplente com as obrigações gozará da prerrogativa de renovar a locação
✓ Índice de reajuste:	INCC durante o período de construção e IPCA após o início de vigência do contrato
✓ Obs:	Este contrato é atípico e conhecido como “built to suit”, sendo que em caso de rescisão do mesmo pela locatária a mesma deve arcar com encargos e aluguéis até a data final do contrato Conforme informações fornecidas pelo cliente, para a renovação do contrato, caso exista potencial conflito de interesses entre as partes, a celebração de um novo contrato de locação deverá ocorrer mediante aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas, para os fins do artigo 34 da instrução CVM nº472

VI PANORAMA DE MERCADO

VI.1 OFERTA

✓ Locação: Média

Quantidade de elementos encontrados – 6

Faixa de áreas - 80 a 2.667,62 m² privativos

Faixa de valores praticados - R\$ 178 a R\$ 275/m² privativo

VI.2 DEMANDA

✓ Venda: Média/Alta

✓ Locação: Média

VI.3 DESEMPENHO E TENDÊNCIAS DE MERCADO

✓ Mercado atual: Retraído

✓ Perspectivas futuras: Com os futuros lançamentos previstos para ocorrerem, a concorrência deve aumentar impactando na relação oferta/demanda em toda a cidade, somado com o desaquecimento de ocupantes tradicionais do Rio de Janeiro, como o mercado de óleo e gás e outros, deve se verificar no curto/médio prazo um cenário de reajustes dos valores locatícios para baixo e taxas de vacância maiores

VII AVALIAÇÃO

VII.1 INTRODUÇÃO

Os valores da propriedade foram obtidos através de nossas interpretações, baseados na experiência de mercado e tendências da região. Os métodos utilizados foram:

1. Comparativo de dados de mercado para aproximação do valor de mercado de locação do imóvel;
2. Renda para aproximação do valor de mercado de venda do imóvel para investimento.

VII.2 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

VII.2.1 Valor de mercado para locação

Uma forma de aferir o valor de locação de mercado aplicável ao edifício é a comparação de suas características com amostras semelhantes. Foram analisados 6 elementos apresentados a seguir:

Nº	Endereço	Andar/ Conj./ Sala	Área Privativa (m²)	Vagas	Preço pedido		Tipo	Fonte de Informação	
					Total	Unitário sem vagas		Nome	Telefone
1	Rua João Lira, 154	Prédio Comercial 3 Andares	366,00	0	R\$ 65.000	R\$ 178	Oferta	Marcelo	(21)2509-1997
2	Avenida Ataulfo de Paiva, 1235	3 Salas	80,00	3	R\$ 20.000	R\$ 229	Transação	Roberto	(21) 2529-7010
3	Avenida Ataulfo de Paiva, 204	Salas 701/02/03/04	150,00	0	R\$ 30.000	R\$ 200	Oferta	Carlos	(21) 2512-8875
4	Avenida Ataulfo de Paiva, 204	Salas 1201 a 1205	300,00	0	R\$ 80.000	R\$ 267	Oferta	Carlos	(21) 2512-8875
5	Avenida Ataulfo de Paiva, 245	7º andar	167,00	5	R\$ 35.000	R\$ 193	Oferta	Carlos	(21) 2512-8875
6	Rua Almirante Guilhem, 378	1º ao 5º andar	2.337,62	48	R\$ 642.846	R\$ 264	Oferta	Milena	(21) 2546-1800

Amostra 1



Amostra 2



Amostra 3



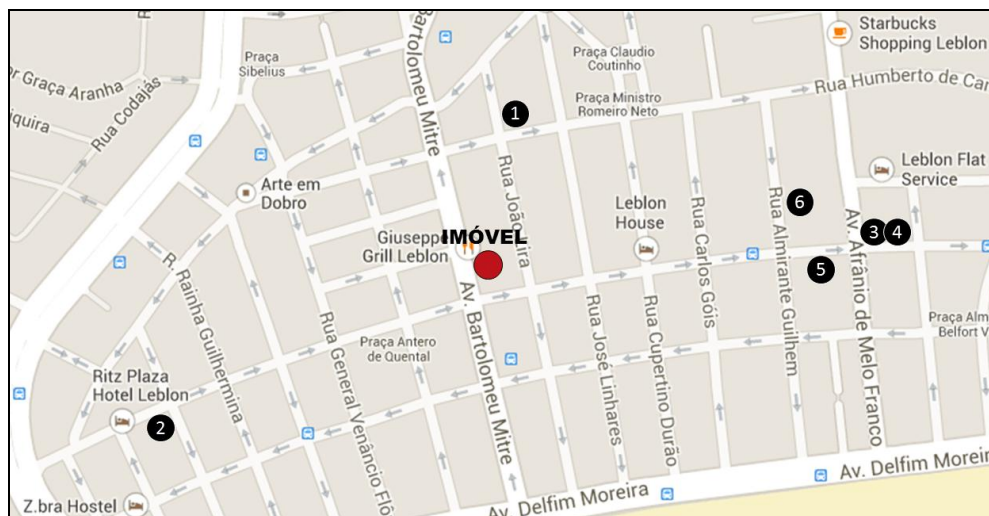
Amostra 4



Amostra 5



Amostra 6



Através da homogeneização dos elementos pesquisados obtivemos os seguintes resultados:

Nº	Endereço	Homogeneização				Fator total	Valor homog.	Valor saneado
		Oferta	Local	Padrão	Idade / conserv.			
1	Rua João Lira, 154	0,90	1,10	1,11	1,17	1,28	R\$ 227,73	R\$ 227,73
2	Avenida Ataulfo de Paiva, 1235	1,00	0,95	1,05	1,09	1,09	R\$ 248,92	R\$ 248,92
3	Avenida Ataulfo de Paiva, 204	0,90	0,90	1,05	1,23	1,05	R\$ 210,48	R\$ 210,48
4	Avenida Ataulfo de Paiva, 204	0,80	0,90	1,05	1,23	0,94	R\$ 249,46	R\$ 249,46
5	Avenida Ataulfo de Paiva, 245	0,90	0,90	1,18	1,40	1,33	R\$ 257,43	R\$ 257,43
6	Rua Almirante Guilhem, 378	0,90	0,95	1,00	1,00	0,86	R\$ 225,47	R\$ 225,47
Média aritmética								R\$ 236,58
Limite inferior							-30%	R\$ 165,61
Limite superior							30%	R\$ 307,56
Área locável								4.100,90
Média saneada								R\$ 236,58
Interv. confiab. mínima								R\$ 212,92
Interv. confiab. máxima								R\$ 260,24
Valor total								R\$ 970.000,00
Valor mínimo								R\$ 873.000,00
Valor máximo								R\$ 1.067.000,00
Valor das Vagas							73	R\$ 40.150,00
Valor total com vagas								R\$ 1.010.000,00
Valor unitário com vagas								R\$ 246,29

A análise resultou numa faixa de valores entre R\$ 210,48/m² e R\$ 257,43/m², com média saneada de R\$ 236,58/m², que, aplicada à área locável de 4.100,90 m², conduz ao valor de locação arredondado de R\$ 970.000,00 mensais.

Como algumas das amostras não tem vagas, os cálculos foram feitos desconsiderando-as e, somamos a este valor o aluguel das vagas, que, para a região é de R\$ 550,00/vaga, conduzindo ao valor total de **R\$ 1.010.000,00 mensais**, ou seja, **R\$ 246,29/m²** de área locável.

Devido à existência de um contrato do tipo “*built to suit*” com prazo superior a dez anos, o valor de mercado para venda não é influenciado pelo valor de mercado para locação, obtido acima através do método comparativo, sendo este valor utilizado apenas como parâmetro e ferramenta para balizarmos a taxa de capitalização no final do fluxo de caixa.

VII.3 MÉTODO DA RENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

No método da renda determinamos o valor de venda para investidores, tendo como premissas o valor do contrato de locação em vigor, aplicado a taxas de retorno compatíveis com o mercado local.

VII.3.1 Premissas

Premissas				
Prazo de Análise	120	meses		
Início da Análise	01/01/2014			
Área Locável da Análise	4.100,90	(m²)		
Ocupante	Situação	Área locável- Contrato (m²)	Aluguel em Dez/13	Aluguel (m²)
Vinci Partners Investimentos Ltda	Edifício Inteiro	4.100,90	R\$ 1.153.831,49	R\$ 281,36
Despesas				
FRA (após 5 anos habite-se)		(R\$ 1,00)		(R\$ / m²)
Receitas				
Valor Locação		R\$ 281,36		(R\$ / m²)
Carência		4		meses
Prazo de Contrato		128		meses
Comissão de Venda		2,0%		sobre valor de venda
Início do contrato de locação		set-14		
Perpetuidade		12,0%		a.a.
Taxa de Desconto (Incorporação)		17,0%		a.a.
Taxa de Desconto (Aluguel)		8,5%		a.a.
Taxa de Desconto (Perpetuidade)		9,0%		a.a.

VII.3.2 Fluxo de caixa

O fluxo de caixa foi realizado com base mensal. Apresentamos a seguir o resumo anual:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Receitas	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Contratos em vigor	4.615.326	13.845.978	13.845.978	13.845.978	13.845.978	13.845.978	13.845.978	13.845.978	13.845.978	13.845.978
Carência	-4.615.326	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	13.845.978	13.845.978	13.845.978	13.845.978	13.845.978	13.845.978	13.845.978	13.845.978	13.845.978
Receita Operacional Líquida	0	13.845.978	13.845.978	13.845.978	13.845.978	13.845.978	13.845.978	13.845.978	13.845.978	13.845.978
Investimentos										
Fundo de reposição de ativo	0	0	0	0	0	-24.605	-49.211	-49.211	-49.211	-49.211
Total	0	0	0	0	0	-24.605	-49.211	-49.211	-49.211	-49.211
Fluxo de Caixa	0	13.845.978	13.845.978	13.845.978	13.845.978	13.821.372	13.796.767	13.796.767	13.796.767	13.796.767
Valor de venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	115.383.149
Comissão de venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2.307.663
Perpetuidade Líquida	0	0	0	0	0	0	0	0	0	113.075.486

Com base nas premissas acima e, partindo-se de taxas de desconto da ordem de 17% ao ano para o período de obra, de 8,5% para as receitas locatícias e de 9,0% para a perpetuidade, obtivemos como resultado o valor residual arredondado de R\$ 29.896/m², totalizando R\$ 122.600.000,00.

VIII ANÁLISE CRÍTICA DA PROPRIEDADE

VIII.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel se localiza em uma das regiões mais valorizadas do Rio de Janeiro, possuindo fácil acesso através da Avenida Ataulfo de Paiva e da Rua Maria Ribeiro. A região, contudo, sofre com constantes congestionamentos.

A região do imóvel é servida por infraestrutura completa, sendo atendida por linhas de ônibus. A menos de 200 m está em construção a estação de metrô Antero de Quental que ligará a região ao atual sistema metroviário da cidade.

VIII.2 A PROPRIEDADE

Conforme informações recebidas do cliente o imóvel apresentará alto padrão construtivo e uma boa relação de vagas, sendo esse um diferencial na região. As lajes dos andares tipo são de aproximadamente 500 m² e também é um diferencial do edifício, fugindo das características da região.

Outra grande vantagem do imóvel é o contrato de locação atípico, apresentando um valor de contrato acima de mercado e uma garantia de recebíveis locatícios por 128 meses.

VIII.3 POSIÇÃO PERANTE O MERCADO

A propriedade encontra-se em fase final de construção, sendo um dos poucos imóveis com estas características no Leblon e com um contrato atípico de locação que garante um recebimento de valores locatícios por 128 meses.

Esse cenário acima é excelente para um investidor, visto que devido à tipologia do contrato, a renda é estável e apenas atrelada ao risco do ocupante.

O cenário atual no Rio de Janeiro para este tipo de imóvel é de retração, visto que os principais mercados ocupantes da cidade estão em retração e também as futuras entregas devem mudar o equilíbrio entre a demanda e oferta.

VIII.4 OPINIÃO DE VALOR

Entendemos que o valor de mercado aplicável à propriedade, em dezembro de 2013, seja:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 122.600.000,00

(CENTO E VINTE E DOIS MILHÕES E SEISCENTOS MIL REAIS)

Obs: Este valor está baseado no fato de que não haja restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, a inexistência de dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

IX ENCERRAMENTO


As informações contidas nesse relatório são para uso estrito e exclusivo da **Contratante**, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito da Jones Lang LaSalle, sendo que o seu uso indevido estará sujeito à aplicação da legislação competente.

Foram impressas 2 (duas) cópias de igual teor e volume deste relatório, sendo 1 (uma) cópia fornecida ao cliente e 1 (uma) cópia ficando em poder da Jones Lang LaSalle para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,



Arqº Magno Stipkovic
CAU nº 50.093-3



Eng. José Antonio Reis Silvério
CREA nº 260887804-0

São Paulo, 21 de fevereiro de 2014

ANEXO VII

Orçamento e Cronograma da construção do Empreendimento Comercial

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

EMPREENDIMENTO: SEDE VINCI PARTNERS						
ITENS	09/2013	10/2013	11/2013	12/2013	01/2014	
	% previsto	% previsto	% previsto	% previsto	% previsto	
DESPESAS INICIAIS	-	-	-	-	-	
SERVIÇOS GERAIS	8,3	8,3	8,3	8,3	8,3	
MOVIMENTO DE TERRA	-	-	-	-	-	
FUNDAÇÕES	100,0	-	-	-	-	
ESTRUTURA	50,0	50,0	-	-	-	
ALVENARIA	33,3	33,3	33,3	-	-	
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	4,6	9,2	9,2	9,2	9,2	
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	1,0	1,5	2,9	3,8	13,6	
ESQUADRIAS DE MADEIRA	-	-	-	-	22,9	
ESQUADRIAS METÁLICAS	-	-	20,3	20,3	20,3	
REVESTIMENTO INTERNO	1,9	24,9	25,0	25,0	23,1	
FORROS	-	-	-	40,0	30,0	
IMPERMEABILIZAÇÕES	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	
PAVIMENTAÇÃO INTERNA	-	-	28,7	29,6	31,3	
REVESTIMENTO EXTERNO - FACHADAS	-	-	3,5	30,0	30,0	
COBERTURA	-	-	-	-	-	
VIDROS	-	-	-	20,0	20,0	
PINTURA	-	-	-	-	-	
PAVIMENTAÇÃO EXTERNA	-	-	-	-	-	
ELEVADORES	16,7	16,7	16,7	16,7	16,7	
EQUIPAMENTOS	-	10,0	10,0	15,0	15,0	
DIVERSOS	-	-	-	-	-	
LIMPEZA	-	-	-	-	-	
CUSTO TOTAL	R\$ 20.765.874	R\$ 2.697.515	R\$ 2.965.700	R\$ 1.944.898	R\$ 2.096.232	R\$ 2.358.694
PREVISÃO ANDAMENTO DE OBRA	13,0	14,3	9,4	10,1	11,4	
PREVISÃO ANDAMENTO DE OBRA ACUMULADO	13,0	27,3	36,6	46,7	58,1	
	% EXECUTADO DA OBRA ATÉ 12/2013			30,7		
	% EM ATRASO			16,0		

EMPREENDIMENTO: SEDE VINCI PARTNERS						
ITENS	02/2014	03/2014	04/2014	05/2014	06/2014	
	% previsto	% previsto	% previsto	% previsto	% previsto	
DESPESAS INICIAIS	-	-	-	-	-	
SERVIÇOS GERAIS	8,3	8,3	8,3	8,3	8,3	
MOVIMENTO DE TERRA	-	-	-	-	-	
FUNDAÇÕES	-	-	-	-	-	
ESTRUTURA	-	-	-	-	-	
ALVENARIA	-	-	-	-	-	
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	9,2	9,2	13,0	13,0	9,2	
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	15,9	15,9	21,5	21,3	0,8	
ESQUADRIAS DE MADEIRA	22,9	22,9	31,3	-	-	
ESQUADRIAS METÁLICAS	20,3	18,9	-	-	-	
REVESTIMENTO INTERNO	-	-	-	-	-	
FORROS	30,0	-	-	-	-	
IMPERMEABILIZAÇÕES	15,0	10,0	-	-	-	
PAVIMENTAÇÃO INTERNA	10,4	-	-	-	-	
REVESTIMENTO EXTERNO - FACHADAS	27,7	8,8	-	-	-	
COBERTURA	50,0	50,0	-	-	-	
VIDROS	20,0	20,0	20,0	-	-	
PINTURA	-	-	-	30,0	30,0	
PAVIMENTAÇÃO EXTERNA	-	-	-	-	50,0	
ELEVADORES	16,7	-	-	-	-	
EQUIPAMENTOS	10,0	10,0	10,0	10,0	5,0	
DIVERSOS	-	-	20,0	20,0	30,0	
LIMPEZA	-	-	-	-	-	
CUSTO TOTAL	R\$ 20.765.874	R\$ 2.105.753	R\$ 1.661.257	R\$ 1.455.152	R\$ 1.392.493	R\$ 912.802
PREVISÃO ANDAMENTO DE OBRA	10,1	8,0	7,0	6,7	4,4	
PREVISÃO ANDAMENTO DE OBRA ACUMULADO	68,2	76,2	83,2	89,9	94,3	

EMPREENDIMENTO: SEDE VINCI PARTNERS		
ITENS	07/2014	08/2014
	% previsto	% previsto
DESPESAS INICIAIS	50,0	50,0
SERVIÇOS GERAIS	8,3	8,3
MOVIMENTO DE TERRA	-	-
FUNDAÇÕES	-	-
ESTRUTURA	-	-
ALVENARIA	-	-
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	4,6	-
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	0,8	0,8
ESQUADRIAS DE MADEIRA	-	-
ESQUADRIAS METÁLICAS	-	-
REVESTIMENTO INTERNO	-	-
FORROS	-	-
IMPERMEABILIZAÇÕES	-	-
PAVIMENTAÇÃO INTERNA	-	-
REVESTIMENTO EXTERNO - FACHADAS	-	-
COBERTURA	-	-
VIDROS	-	-
PINTURA	30,0	10,0
PAVIMENTAÇÃO EXTERNA	50,0	-
ELEVADORES	-	-
EQUIPAMENTOS	5,0	-
DIVERSOS	30,0	-
LIMPEZA	30,0	70,0

CUSTO TOTAL	R\$ 20.765.874	R\$ 909.451	R\$ 265.926
PREVISÃO ANDAMENTO DE OBRA	4,4	1,3	
PREVISÃO ANDAMENTO DE OBRA ACUMULADO	98,7	100,0	

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)