

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, UMA VEZ QUE O REGISTRO CONCEDIDO PELA CVM RESTRINGE-SE TÃO SOMENTE À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO EM MERCADO PÚBLICO.

Prospecto do

MÁXIMA RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF n.º 13.584.584/0001-31

Gestão



MÁXIMA ASSET MANAGEMENT LTDA.
Avenida Atlântica, n.º 1.130, 9º andar - parte
Copacabana, Rio de Janeiro, RJ
CEP 22021-000
CNPJ/MF n.º 03.566.273/0001-96

Administração



OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205
Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ
CEP 22640-100
CNPJ/MF n.º 36.113.876/0001-91

Código ISIN das Cotas da 1ª Emissão do Fundo: BRMXRCCTF005

O MÁXIMA RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo") foi constituído de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 13.584.584/0001-31, administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, CEP 22640-100, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002 ("Administrador"), cuja carteira de investimentos ("Carteira") é gerida pela MÁXIMA ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Avenida Atlântica, n.º 1.130, 9º andar - parte, Copacabana, CEP 22021-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.566.273/0001-96, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM n.º 5.810, de 21 de janeiro de 2000 ("Gestor"). A constituição do Fundo foi deliberada por ato particular do Administrador, em 14 de abril de 2011, o qual se encontra registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o n.º 1207241, de 14 de abril de 2011. A primeira emissão das cotas do Fundo ("Cotas"), assim como o inteiro teor do seu regulamento ("Regulamento"), foram aprovados conforme deliberado pelo Administrador em ato particular datado de 07 de novembro de 2011, o qual se encontra registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o n.º 1230494, de 07 de novembro de 2011. O Regulamento foi alterado, mediante atos particulares do Administrador datados de (i) 1º de dezembro de 2011, o qual se encontra registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o n.º 1233646, de 02 de dezembro de 2011, e (ii) 06 de julho de 2012, o qual se encontra registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o n.º 1257529, de 06 de julho de 2012.

O Fundo destina-se à aquisição de imóveis e direitos reais sobre imóveis identificados na seção "Descrição dos Imóveis" deste Prospecto (página 74). Os imóveis a serem adquiridos, assim como os direitos reais objeto de investimento devem ser comerciais, construídos ou em fase de *retrofit*, destinados a locações comerciais, quais sejam, aqueles descritos no Anexo I ao Regulamento e na seção "Descrição dos Imóveis" deste Prospecto (página 74) ("Imóveis"). Admite-se, ainda, que o investimento do Fundo nos Imóveis, ou em direitos reais sobre os Imóveis, se dê diretamente ou por meio da aquisição de cotas ou ações de emissão de sociedades cujo ativo único ou ativos preponderantes seja(m) o(s) Imóvel(is). Ademais, poderá o Fundo adquirir Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos nos termos da Lei n.º 9.514, de 17 de agosto de 1997, conforme alterada, e da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, lastreados em créditos vinculados ou decorrentes de contratos de locação ou compra e venda de bens imóveis, arrendamento ou outorga de direito real de superfície, vinculados ou não com os Imóveis (CRI), assim como Letras de Crédito Imobiliário, emitidas nos termos da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (LCI), além dos Outros Ativos (conforme definidos no Regulamento e neste Prospecto).

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO, NAS PÁGINAS 17 A 28.

Ainda que o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos da Carteira, não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas para o Fundo e, consequentemente, para o investidor. Além disso, qualquer rentabilidade que venha a ser obtida pelo Fundo não representará garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder (conforme abaixo definido) do Custodiante, da Consultora Imobiliária (conforme abaixo definidos) ou de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. O Fundo não contará com classificação de risco. Ainda, não há compromisso ou garantia por parte do Administrador, do Gestor ou da Consultora Imobiliária de que o objetivo de investimento do Fundo será atingido.

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

Todo cotista do Fundo ("Cotista"), ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar deste Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da Carteira, da taxa de administração devida pelo Fundo, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no patrimônio líquido do Fundo e, consequentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido no Fundo, e necessidade de aportes adicionais de recursos ao Fundo.

A OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO FOI REALIZADA E LIDERADA PELA MÁXIMA S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, INSTITUIÇÃO FINANCEIRA INTEGRANTE DO SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, COM SEDE NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, À AVENIDA ATLÂNTICA, N.º 1.130, 9º ANDAR - PARTE, COPACABANA, CEP 22021-000, INSCRITA NO CNPJ/MF SOB O N.º 33.886.862/0001-12 ("COORDENADOR LÍDER"), MEDIANTE ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM N.º 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009, CONFORME ALTERADA, TENDO SIDO AUTOMATICAMENTE DISPENSADA DO REGISTRO PREVISTO NO ARTIGO 19, I DA LEI N.º 6.385, DE 7 DE DEZEMBRO DE

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, UMA VEZ QUE O REGISTRO CONCEDIDO PELA CVM RESTRINGE-SE TÃO SOMENTE À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO EM MERCADO PÚBLICO.

1976, CONFORME ALTERADA, JUNTO À CVM. DESTE MODO, A CVM NÃO ANALISOU OS DOCUMENTOS RELACIONADOS À REFERIDA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO. MAIORES INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO ADMINISTRADOR, NOS ENDEREÇOS DISPOSTOS NA SEÇÃO DESTE PROSPECTO INTITULADA “ATENDIMENTO AOS POTENCIAIS INVESTIDORES E COTISTAS” (PÁGINA 52).

O PEDIDO DE ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO DE BOLSA ADMINISTRADO PELA BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS FOI DEFERIDO EM 16 DE JULHO DE 2012.

Não há garantias de que o tratamento tributário aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou liquidação integral do valor investido, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo, vide Seção “Regras de Tributação do Fundo”, na página 57 deste Prospecto.

O INVESTIMENTO NO FUNDO NÃO É INDICADO ÀQUELES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, COM PRAZO INDETERMINADO DE DURAÇÃO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE ANTECIPADO DAS COTAS.

Quaisquer solicitações de esclarecimentos sobre o Fundo devem ser feitas exclusiva e diretamente ao Administrador, nos endereços dispostos na seção deste Prospecto intitulada “Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas” (página 52).

A data deste Prospecto é 08 de agosto de 2012.

GESTÃO



ADMINISTRAÇÃO



DISTRIBUIÇÃO



CUSTÓDIA QUALIFICADA E ESCRITURAÇÃO



AUDITORIA INDEPENDENTE



ASSESSORIA LEGAL



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	4
DEFINIÇÕES	6
2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO	13
INFORMAÇÕES CADASTRAIS DO FUNDO	15
HISTÓRICO DO FUNDO	16
3. FATORES DE RISCO	17
RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO	19
RISCOS DE LIQUIDEZ	19
RISCO DE CONCENTRAÇÃO DE PROPRIEDADE DE COTAS	19
RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA	20
RISCO DA ADMINISTRAÇÃO DOS IMÓVEIS POR TERCEIROS	20
RISCO DE CRÉDITO	20
RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO	21
RISCO DE SINISTRO	21
RISCOS DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS	21
RISCOS AMBIENTAIS	21
RISCOS JURÍDICOS	22
RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS OU CONJUNTURA MACROECONÔMICA - POLÍTICA GOVERNAMENTAL E GLOBALIZAÇÃO	22
RISCO TRIBUTÁRIO	22
CONDIÇÕES EXTERNAS E RISCOS DE DESVALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS	22
INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO	23
RISCO INERENTE AOS IMÓVEIS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	23
RISCOS RELATIVOS À AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS	23
RISCO DECORRENTE DAS OPERAÇÕES NO MERCADO DE DERIVATIVOS	27
DISPENSA DO REGISTRO NA CVM DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 1ª EMISSÃO	27
RISCO RELATIVO AO ESTUDO DE VIABILIDADE	28
RISCO RELATIVO AO SEGURO CONTRATADO PARA OS IMÓVEIS	28
OUTROS RISCOS	28
4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	30
BASE LEGAL	32
CONSTITUIÇÃO E PRAZO DE DURAÇÃO	32
RENTABILIDADE MENSAL DO FUNDO	32
PÚBLICO ALVO	32
ADMINISTRAÇÃO	33
GESTÃO	36
SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	36
CONSULTORA IMOBILIÁRIA	37
CUSTÓDIA QUALIFICADA E ESCRITURAÇÃO	38
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E AUDITORIA	38
OBJETIVO DE INVESTIMENTO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO	39

POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS	41
CARACTERÍSTICAS DAS COTAS DO FUNDO	41
EMIÇÃO DE NOVAS COTAS	42
NEGOCIAÇÃO DAS COTAS	43
ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	44
DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	48
POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO	49
FORMA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	52
ATENDIMENTO AOS POTENCIAIS INVESTIDORES E COTISTAS	52
DECLARAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO COORDENADOR LÍDER	54
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE	55
ENCARGOS DO FUNDO	56
REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	57
POLÍTICA DE VOTO	60
FORO	61
5. PERFIL DO ADMINISTRADOR E DO COORDENADOR LÍDER	63
6. PERFIL DO GESTOR E DA CONSULTORA IMOBILIÁRIA	68
GESTOR	70
CONSULTORA IMOBILIÁRIA	70
7. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO	71
8. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	74
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	76
CONVENÇÕES DE CONDOMÍNIO	78
ADMINISTRAÇÃO	78
SEGUROS	78
INADIMPLÊNCIA	78
AÇÕES JUDICIAIS	78
9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO	79
INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES	81
RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES	83
10. ANEXOS	87
ANEXO I - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	89
ANEXO II - INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO	92
ANEXO III - INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO	95
ANEXO IV - INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO	98
ANEXO V - REGULAMENTO DO FUNDO	101
ANEXO VI - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR	152
ANEXO VII - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER	154
ANEXO VIII - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 1	156
ANEXO IX - ESTUDO DE VIABILIDADE	200

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. INTRODUÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

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

Ação Revisional	A ação revisional n.º 0161591-80.2011.8.19.0001, movida pelas Lojas Leader em face da Sitima, que tramita na 22ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro - RJ, por meio da qual se discute o valor locatício do Imóvel 1.
Administrador ou Oliveira Trust DTVM	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, CEP 22640-100, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
Ativos	Os Imóveis, Participações em Sociedades, CRI e LCI passíveis de investimento pelo Fundo.
Auditor Independente ou KPMG	KPMG AUDITORES INDEPENDENTES , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, à Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 33, 17º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.755.217/0001-29.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Banco Máxima	Banco Máxima S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Avenida Atlântica, n.º 1.130, 9º andar-parte, Copacabana, CEP 22021-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.923.798/0001-00.
BM&FBOVESPA	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25.
Carteira	A carteira de investimentos do Fundo.
CETIP	CETIP S.A. - Mercados Organizados, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Avenida República do Chile, n.º 230, 11º andar, Centro, CEP 20031-919, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 28.719.664/0001-24.

CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
COFINS	Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
Consultora Imobiliária ou Máxima Realty	MÁXIMA REALTY S.A. , sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Avenida Atlântica, n.º 1.130, 9º andar - parte, Copacabana, CEP 22021-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.280.726/0001-77.
Contrato de Gestão	O contrato de prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Gestor.
Coordenador Líder ou Máxima Corretora	MÁXIMA S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Avenida Atlântica, n.º 1.130, 9º andar - parte, Copacabana, CEP 22021-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.886.862/0001-12, responsável por liderar e realizar a distribuição pública das Cotas da 1ª Emissão do Fundo mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476.
Cotas	As cotas emitidas pelo Fundo, de classe única.
Cotistas	Titulares de Cotas.
CRI	Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos nos termos da Lei n.º 9.514/97 e da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
CSLL	Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
Custodiante	CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.868.597/0001-40.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
FII	Fundos de Investimento Imobiliários, constituídos nos termos da Lei n.º 8.668/93 e da Instrução CVM n.º 472.
Fundo	MÁXIMA RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII.

Gestor ou Máxima Asset Management	MÁXIMA ASSET MANAGEMENT LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Avenida Atlântica, n.º 1.130, 9º andar - parte, Copacabana, CEP 22021-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.566.273/0001-96, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM n.º 5.810, de 21 de janeiro de 2000.
IGP-M	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Imóveis	Os imóveis objeto de investimento pelo Fundo, conforme descritos na seção “Descrição dos Imóveis” deste Prospecto (página 74), os quais, assim como os direitos reais objeto de investimento pelo Fundo, serão comerciais, construídos ou em fase de <i>retrofit</i> e destinados a locações comerciais.
Imóvel 1	Imóvel localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Centro, II Região Administrativa, esquina da Rua Uruguaiana, n.º 55, esquina com a Rua do Ouvidor, n.º 174, tendo, ainda, uma pequena frente para a Rua Reitor Azevedo Amaral, onde se localiza a respectiva entrada de serviço, nos termos da seção “Descrição dos Imóveis” deste Prospecto (página 74).
Instrução CVM n.º 400	Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações.
Instrução CVM n.º 409	Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, e posteriores alterações.
Instrução CVM n.º 472	Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações.
Instrução CVM n.º 476	Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, e posteriores alterações.
Investidores Qualificados	Investidores qualificados, nos termos da regulamentação expedida pela CVM.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Câmbio.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IR	Imposto de Renda.
LCI	Letras de Crédito Imobiliário, emitidas nos termos da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.

Lei do Inquilinato	Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, e posteriores alterações.
Lei n.º 6.385/76	Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e posteriores alterações.
Lei n.º 8.668/93	Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações.
Lei n.º 9.514/97	Lei n.º 9.514, de 17 de agosto de 1997, e posteriores alterações.
Lei n.º 11.033/04	Lei n.º 11.033, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações.
LH	Letras Hipotecárias emitidas nos termos da Lei n.º 7.684, de 2 de dezembro de 1988.
Lojas Leader	União de Lojas Leader S.A., sociedade com sede na Cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, à Avenida Visconde do Rio Branco, n.º 511, conjunto 401, Centro, CEP 24020-004, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 30.094.114/0001-09.
Novas Cotas	As novas Cotas emitidas pelo Fundo, mediante proposta do Gestor, com base na consultoria prestada pela Consultora Imobiliária, e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, que deverá estipular as características da emissão e da oferta das novas Cotas, as condições de subscrição e integralização das novas Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização das novas Cotas.
Oliveira Trust Servicer	Oliveira Trust Servicer S.A., sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Avenida das Américas, n.º 500, bloco 13, grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.150.453/0001-20.
Outros Ativos	Os ativos nos quais o Fundo poderá investir, além dos Ativos, quais sejam: (i) Letras Financeiras do Tesouro, emitidas pelo Tesouro Nacional; (ii) Notas do Tesouro Nacional, série B; (iii) cotas de fundos de investimento das classes referenciado DI e renda fixa; ou (iv) demais ativos financeiros de renda fixa. Os Outros Ativos poderão ser adquiridos pelo Fundo nas seguintes circunstâncias: (a) a qualquer momento, até 15% (quinze por cento) de seu patrimônio líquido, para fins de atendimento das disponibilidades de caixa, do pagamento de despesas, obrigações contratuais e encargos do Fundo; (b) durante o Período de Negociação e até que sejam cumpridas as eventuais condições de fechamento e pagos os preços de

	<p>aquisição de cada um dos Ativos, conforme contratos firmados com os proprietários dos Ativos, até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em Outros Ativos. Referido Período de Negociação não poderá ser superior a 180 (cento e oitenta) dias contados (i) da data em que o Fundo entrar em funcionamento, ou (ii) da data de encerramento de oferta para distribuição de novas emissões de Cotas, posteriores à Primeira Emissão, ou, conforme aplicável, (iii) da data de alienação de Ativos até a data de aquisição de Outros Ativos, após aprovação da Assembleia Geral de Cotistas; e (c) excepcionalmente, por ocasião da Primeira Emissão de Cotas do Fundo e enquanto o Fundo não estiver em funcionamento, até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido.</p>
Países de Baixa ou Nula Tributação	País que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).
Participações em Sociedades	As cotas ou ações de emissão de sociedades cujo ativo único ou ativos preponderantes seja(m) o(s) Imóvel(is), as quais poderão ser adquiridas pelo Fundo.
Período de Negociação	Período de negociação entre o Fundo e os proprietários dos Ativos, até que sejam cumpridas as eventuais condições de fechamento e pagos os preços de aquisição de cada um dos Ativos.
PIS	Contribuição ao Programa de Integração Social.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Regulamento e na Seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, na página 39 deste Prospecto.
Política de Voto	A política de exercício de direito de voto em assembleias referentes aos ativos financeiros integrantes da Carteira adotada pelo Gestor.
Prazo para Exercício do Direito de Preferência	O prazo concedido aos Cotistas, visando assegurar o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem, direito este concedido para exercício na própria Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela nova emissão de Cotas ou em, no mínimo, 10 (dez) dias úteis contados da publicação do respectivo aviso para exercício do direito de preferência.
Primeira Emissão ou 1ª Emissão	A primeira emissão de Cotas do Fundo.
Prospecto	Este Prospecto e suas respectivas atualizações.
Regulamento	O regulamento do Fundo, conforme alterado de tempos em

	tempos.
Resolução CMN n.º 2.689	Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e posteriores alterações.
Sitima	SITIMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Rua Uruguaiana, n.º 55, 4º andar-parte, Centro, CEP 21853-480, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 30.455.091/0001-10.
Taxa de Administração	A taxa de administração devida pelo Fundo, nos termos do Artigo 7º do Regulamento e conforme descrita na seção “Taxa de Administração e Taxa de Performance” deste Prospecto (página 55).
Taxa de Performance	A taxa de performance devida pelo Fundo, nos termos do Artigo 8º do Regulamento e conforme descrita seção “Taxa de Administração e Taxa de Performance” deste Prospecto (página 55).
Valor Garantido	O valor depositado pela Máxima Realty, que será mantido em conta vinculada, no montante equivalente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), a fim de garantir ao Fundo um retorno equivalente ao pagamento dos alugueis mensais no valor de R\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais) atualizados anualmente pelo IGP-M, até o mês de fevereiro de 2015, data estimada para o esgotamento de tais recursos, observado o disposto no fator de risco intitulado “Riscos relativos à aquisição dos Imóveis”, subseção “Revisão do aluguel” (página 26).
Valor Mínimo	A parcela mínima mensal da Taxa de Administração devida ao Administrador, a qual não poderá representar valor inferior a R\$ 18.500,00 (dezoito mil e quinhentos reais).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO

Informações cadastrais do Fundo

Identificação do Fundo	<p>O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei n.º 8.668/93, a Instrução CVM n.º 472 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A constituição do Fundo foi deliberada por ato particular do Administrador, em 14 de abril de 2011, tendo sido registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o n.º 1207241, de 14 de abril de 2011. A 1ª Emissão, assim como o inteiro teor do Regulamento, foram aprovados conforme deliberado pelo Administrador em ato particular datado de 07 de novembro de 2011, o qual se encontra registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o n.º 1230494, de 07 de novembro de 2011. O Regulamento foi alterado, mediante atos particulares do Administrador datados de (i) 1º de dezembro de 2011, o qual se encontra registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o n.º 1233646, de 02 de dezembro de 2011, e (ii) 06 de julho de 2012, o qual se encontra registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o n.º 1257529, de 06 de julho de 2012. O início das operações do Fundo se deu em 07 de dezembro de 2011.</p>
Registro na CVM	<p>O registro de funcionamento do Fundo foi concedido pela CVM em 02 de janeiro de 2012.</p>
Página na <i>internet</i>	<p>Todos os atos e decisões relativos ao Fundo e à oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão estão disponíveis na sede da Administradora e do Coordenador Líder e nos <i>websites</i> do Administrador (www.oliveiratrust.com.br), do Coordenador Líder (www.maximactvm.com.br), da CVM (www.cvm.gov.br) e da BM&FBOVESPA (www.bmfbovespa.com.br). As informações constantes das páginas na <i>internet</i> acima referidas não são parte integrante deste Prospecto, nem se encontram incorporadas por referência a este.</p>
Auditor Independente	<p>KPMG, conforme acima qualificado.</p>
Escriturador das Cotas	<p>Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., conforme acima qualificados.</p>
Diretor do Administrador responsável pela supervisão do Fundo	<p>Para os fins do Artigo 28, § 2º, da Instrução CVM n.º 472, o Sr. José Alexandre Costa de Freitas, brasileiro, divorciado, advogado, portador da carteira de identidade nº 78657, expedida pela OAB/RJ em 31 de janeiro de 2006, inscrito no CPF/MF sob o nº 008.991.207-17, foi designado como diretor do Administrador responsável pela</p>

supervisão do Fundo.

Histórico do Fundo

A 1ª Emissão, assim como o inteiro teor do Regulamento, foram aprovados conforme deliberado pelo Administrador em ato particular datado de 07 de novembro de 2011, o qual se encontra registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o n.º 1230494, de 07 de novembro de 2011. O Regulamento foi alterado, mediante atos particulares do Administrador datados de (i) 1º de dezembro de 2011, o qual se encontra registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o n.º 1233646, de 02 de dezembro de 2011, e (ii) 06 de julho de 2012, o qual se encontra registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o n.º 1257529, de 06 de julho de 2012.

Foram distribuídas, no âmbito da 1ª Emissão, 415.700 (quatrocentas e quinze mil e setecentas) Cotas, no valor global de R\$ 41.570.000,00 (quarenta e um milhões quinhentos e setenta mil reais) e valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na data de emissão das Cotas, qual seja, 07 de dezembro de 2011, tendo sido a oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão regida pela Instrução CVM n.º 476. A oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão foi automaticamente dispensada do registro previsto no Artigo 19, I da Lei n.º 6.385/76 junto à CVM. Deste modo, a CVM não analisou os documentos relacionados ao à referida oferta pública de distribuição. Maiores informações a esse respeito podem ser obtidas junto ao Administrador, nos endereços dispostos na seção deste Prospecto intitulada “Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas” (página 52).

A oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão foi liderada e realizada pelo Coordenador Líder.

Até o mês de dezembro de 2012 haverá o débito R\$ 62.355,00 (sessenta e dois mil trezentos e cinquenta e cinco reais) mensais da conta do Fundo, referente à comissão de distribuição primária das Cotas, a ser paga ao Coordenador Líder. Desta forma, esse valor impactará negativamente os rendimentos do Fundo.

3. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

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

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

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em Cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis objeto do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, preponderantemente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a locação ou arrendamento, ou, ainda, com a cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da locação ou arrendamento dos Imóveis de seu patrimônio. Os contratos de locação vigentes dos Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo poderão ser mantidos pelo Fundo até o seu vencimento. No entanto, pode ocorrer que no futuro tais inquilinos deixem de ser locatários desses Imóveis, fato que obrigaria o Administrador e a Consultora Imobiliária a negociar nova locação em condições de mercado.

Na data deste Prospecto, o Imóvel 1 encontra-se envolvido na Ação Revisional, movida pelas Lojas Leader, por meio da qual se discute o valor locatício do Imóvel 1. Desta forma, existe o risco de obtenção, por parte das Lojas Leader, de decisão favorável quanto à fixação do valor do aluguel em atualmente R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) mensais, o que afetará a rentabilidade do Fundo, após o mês de fevereiro de 2015, data estimada para o esgotamento dos recursos do Valor Garantido, e, conseqüentemente, a distribuição de rendimentos e valorização das Cotas do Fundo, observado no fator de risco intitulado “Riscos relativos à aquisição dos Imóveis”, subseção “Revisão do aluguel” (página 26).

Riscos de liquidez

Os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os FII sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas, os titulares de cotas de FII podem ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco de concentração de propriedade de Cotas

Não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista, salvo nas hipóteses onde o percentual máximo do total das Cotas emitidas que o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, poderá subscrever ou adquirir no mercado, é de 25% (vinte e cinco por cento).

Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei n.º 11.033/04, somente não haverá incidência do IR retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Risco de concentração da Carteira

O Fundo destinou os recursos da oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão para a aquisição dos Ativos e Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, a serem aprovadas em Assembleia Geral, por proposta do Gestor, com base na consultoria prestada pela Consultora Imobiliária, e autorizadas pela CVM. O Fundo adquirirá um número limitado de Ativos e Outros Ativos, o que poderá gerar uma concentração da Carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos Imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos Imóveis a serem adquiridos estarão sempre locadas ou arrendadas.

Risco da administração dos Imóveis por terceiros

Tendo em vista que o Fundo tem por objeto a aquisição, para exploração comercial, de Imóveis prontos, que potencialmente gerem renda, através da aquisição de sua totalidade para posterior locação ou arrendamento, e que a administração de tais Imóveis poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis que considere adequadas. A existência de tal limitação confere às empresas especializadas um grau de autonomia para administrar os empreendimentos imobiliários, o que poderá vir a ser considerado excessivo ou inadequado pelo Fundo no futuro, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas não irão prejudicar as condições dos Imóveis ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas.

Risco de crédito

Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que, por sua vez, dependerá, primordialmente, das receitas provenientes da locação comercial dos Imóveis e, ocasionalmente, excluídas as despesas previstas encargos do Fundo. Os Cotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da realização, pelo Fundo, dos valores recebidos dos locatários a título de locação e/ou dos valores recebidos de compradores a título de venda dos Imóveis. Assim, o Fundo está sujeito ao risco de crédito dos locatários, os quais não foram e não serão objeto de auditoria legal para fins da oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão. As informações incluídas neste Prospecto, em atendimento à regulamentação aplicável, foram obtidas de fontes de acesso público. Desse modo, qualquer fator de risco relacionado

diretamente aos locatários dos Imóveis deverão ser avaliados diretamente pelo potencial investidor.

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, o Governo Federal poderá desapropriar imóvel por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço 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. Dessa forma, caso qualquer dos Imóveis sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos Imóveis, tais como o tombamento destes ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco de sinistro

Não se pode garantir que as apólices de seguros para os Imóveis e que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos Imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos ambientais

Ainda que os Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo estejam situados em regiões urbanas dotadas de completa infra-estrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. As operações dos locatários dos Imóveis poderão causar impactos ambientais nas regiões em que estes se localizam. Nesses casos, o valor dos Imóveis

perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

Riscos jurídicos

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

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

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal brasileiro. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco tributário

O risco tributário pode ser definido como o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando os FII ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Condições externas e riscos de desvalorização dos Imóveis

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador e o Gestor não têm controle e tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos empreendimentos imobiliários e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos empreendimentos imobiliários.

Informações contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações constantes deste Prospecto sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Risco inerente aos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

Os Imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo poderão apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a ele imputadas, na qualidade de proprietário, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Riscos relativos à aquisição dos Imóveis

Condições econômicas adversas na região onde estão localizados os Imóveis e a capacidade de manter e renovar as locações podem causar um efeito adverso para o Fundo

Os Imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes Imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelo antigo proprietário em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso estes não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo.

Condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os Imóveis e a capacidade de manter e renovar as locações podem causar um efeito adverso para o Fundo. Os resultados do Fundo dependem substancialmente da sua capacidade em locar e/ou manter locados os espaços dos Imóveis. Condições adversas nas regiões em que se encontram situados os Imóveis podem reduzir os níveis de locação, restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações. Caso os Imóveis não gerem receita suficiente para que possam cumprir com as suas obrigações, a condição financeira e os resultados do Fundo podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos Cotistas. A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações de imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem se tornar menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar o Fundo no momento da alienação dos Imóveis que integram o seu patrimônio, se for o caso. Além disso, bens Imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tal como o excesso de oferta de espaço para imóveis comerciais na região onde se encontram os Imóveis, e suas margens de lucros podem ser afetadas em função dos seguintes fatores, dentre outros (i) criação e/ou aumento nas alíquotas de tributos e tarifas públicas incidentes, (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, (iii) eventos adversos que limitem atividades relacionadas ao setor comercial, ou mesmo afetem ou limitem as atividades principais das empresas locatárias dos Imóveis de propriedade do Fundo, (iv)

períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento da taxa de juros que causem queda nos preços das locações e/ou aumento da inadimplência dos locatários; (v) eventual decadência econômica da região onde se encontram localizados os Imóveis; e (vi) percepções negativas pelos locatários e/ou locatários em potencial com relação à segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, da região onde se situam os Imóveis. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

O mercado imobiliário no Brasil, em geral, e o mercado de locações imobiliárias, em especial, são bastante competitivos, o que pode representar uma ameaça à estratégia do Fundo

A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode afetar a margem das operações do Fundo como um todo, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos Imóveis, redução nos valores a serem obtidos pelo Fundo a título de aluguel dos Imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos Imóveis. Neste cenário, as operações do Fundo e sua lucratividade podem ser reduzidas, causando um efeito adverso na situação financeira e/ou rentabilidade do Fundo. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

A reforma e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais destinados a operações similares às desenvolvidas nos Imóveis em locais próximos aos Imóveis poderá dificultar a capacidade do Fundo com relação à locação dos Imóveis

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais concorrentes, destinados a operações similares às desenvolvidas nos Imóveis adquiridos pelo Fundo, em áreas próximas às áreas em que se situam os Imóveis poderão impactar adversamente a capacidade de o Fundo locar ou renovar a locação de espaços dos Imóveis em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários do Fundo para reforma e adaptação dos Imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos Imóveis, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data deste Prospecto poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas

Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos Imóveis, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data deste Prospecto que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos Imóveis poderão restringir ou impossibilitar a compra e a efetiva aquisição dos Imóveis pelo Fundo. Nessa hipótese, haverá a obrigação de devolução ao Fundo, pelo proprietário original dos Imóveis, dos valores eventualmente pagos pelo Fundo a título de sinal e/ou princípio de pagamento, sendo que o Fundo poderá ter dificuldade em reaver os valores eventualmente pagos nessas situações. Caso sejam verificados após a efetiva aquisição dos Imóveis pelo Fundo, com o desembolso do valor total correspondente ao preço de aquisição dos Imóveis, tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre os

referidos Imóveis. Dessa forma, não há garantia de que o Fundo poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos Imóveis. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os Cotistas. Atividades desenvolvidas pelos locatários poderão acarretar a criação de outros ônus sobre os Imóveis. A tomada de providência pelo Fundo e o prazo para que tais ônus sejam efetivamente eliminados poderão ocasionar perdas ao Fundo e reduzir ou impactar a rentabilidade do Fundo.

As atividades do Fundo e/ou dos locatários dos Imóveis estão ou poderão estar sujeitas a uma extensa regulamentação, o que pode implicar em aumento de custo e limitar a estratégia do Fundo

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, locação, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e exploração de determinados Ativos pelo Fundo 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 do Fundo e a sua rentabilidade. As operações do Fundo e/ou dos locatários também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente as atividades de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos locatários nos Imóveis. 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 e criminais ao Fundo, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente as atividades do Fundo e a sua rentabilidade. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano e proteção ambiental serem alteradas após a aquisição dos Imóveis, o que poderá trazer atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em num efeito adverso para os negócios do Fundo e resultados estimados.

A sujeição das locações dos Imóveis a condições específicas podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e do Fundo

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei do Inquilinato, que, em determinadas situações, garante certos direitos ao locatário, como, por exemplo, o de ajuizamento de ação renovatória, nas hipóteses em que (a) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a 5 (cinco) anos (ou os contratos de locação anteriores que tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos), (b) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos, (c) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (d) a ação seja proposta com antecedência de 1 (um) ano, no máximo, até 6 (seis) meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam 2 (dois) riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória,

conseguir permanecer no referido imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, tal como na ação revisional, sendo que, nestes casos, fica a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do respectivo contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito à interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários.

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

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

Os rendimentos do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas, poderão ser adversamente afetados durante os períodos específicos em que o Fundo é autorizado a manter a totalidade ou, conforme aplicável, parte substancial de seus recursos investidos em Outros Ativos

Nos termos do Regulamento, o Fundo poderá manter parcela de seu patrimônio líquido investida em Outros Ativos. Diante disso, o desempenho do Fundo poderá ser adversamente afetado em decorrência do investimento da totalidade ou, conforme aplicável, de parcela substancial dos recursos do Fundo em Outros Ativos, podendo prejudicar os rendimentos do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas, bem como distanciando o Fundo da rentabilidade alvo almejada.

Revisão do aluguel

A Lei do Inquilinato prevê que tanto o locatário como o locador de um imóvel podem, não havendo acordo, após 3 (três) anos de vigência do contrato de locação ou do acordo anteriormente realizado 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, inclusive, em virtude de eventuais circunstâncias que possam ter causado a valorização ou depreciação do imóvel. Na ação revisional, o juiz arbitrará o valor de aluguel com base em perícia que indicará o valor de mercado, podendo o valor arbitrado em juízo ser maior ou menor que o valor originalmente contratado.

Na data deste Prospecto, o Imóvel 1 encontra-se envolvido na Ação Revisional, movida pelas Lojas Leader, por meio da qual se discute o valor locatício do Imóvel 1.

Os prazos de locação dos imóveis são de 10 (dez) anos, sendo que o aluguel relativo ao subsolo, à garagem, loja, sobreloja e 2º pavimento e respectivas áreas de acesso foram iniciados em 1º de junho de 2001, e a locação do 3º pavimento e respectivas áreas de acesso foi iniciada em 1º de janeiro de 2003, sendo que consta cláusula de prorrogação automática por mais 5 (cinco) anos em ambos os contratos.

Não se vislumbra perda pecuniária imediata, e há provável êxito da Sitima, de acordo com os assessores legais que representam a Sitima na referida Ação Revisional, em promover majoração do aluguel hoje praticado em, aproximadamente, 115% (cento e quinze por cento) e possível majoração em, aproximadamente, 182% (cento e oitenta e dois por cento). Contudo, existe o risco de obtenção, por parte das Lojas Leader, de decisão favorável quanto à fixação do valor do aluguel em atualmente R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) mensais, o que afetaria a rentabilidade do

Fundo e, consequentemente, a distribuição de rendimentos e valorização das Cotas do Fundo, observado o disposto no parágrafo abaixo.

Outrossim, independentemente do resultado da Ação Revisional, a Máxima Realty, manterá depositado em conta vinculada o Valor Garantido, equivalente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), na data de constituição do Fundo, a fim de garantir ao Fundo um retorno equivalente ao pagamento dos alugueis mensais no valor de R\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais) atualizados anualmente pelo IGP-M, até o mês de fevereiro de 2015, data estimada para o esgotamento de tais recursos.

Desse modo, a Máxima Realty transferirá, mensalmente, em moeda corrente nacional, para a conta corrente do Fundo mantida no Custodiante, a diferença positiva entre (i) o valor de R\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais) atualizados anualmente pelo IGP-M e (ii) o valor efetivamente pago pelas Lojas Leader, até o mês de fevereiro de 2015, data estimada para o esgotamento dos recursos do Valor Garantido.

No âmbito da Ação Revisional, caso o Fundo venha a receber, em moeda corrente nacional, os alugueis retroativos da Loja Leader, o Fundo deverá transferir à Máxima Realty, em até 5 (cinco) dias úteis, a totalidade dos valores líquidos de impostos, emolumentos, custas judiciais e honorários advocatícios, recebidos pelo Fundo, desde que a Máxima Realty esteja adimplente com a sua obrigação mensal prevista no parágrafo acima.

Ainda, antes mesmo do mês de fevereiro de 2015, data estimada para o esgotamento dos recursos do Valor Garantido, o seu saldo será liberado à Máxima Realty na hipótese do aluguel fixado na Ação Revisional, ou qualquer outro tipo de negociação, renegociação, ou outra ação revisional, ter valor igual ou superior a R\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais), atualizados pelo IGP-M.

Não obstante o disposto acima, após o mês de fevereiro de 2015, data estimada para o esgotamento dos recursos do Valor Garantido, as Cotas poderão ter a sua rentabilidade esperada afetada caso seja fixado valor de aluguel inferior a R\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais). Nessa hipótese, após o término do prazo de 03 (três) anos contados da data de aquisição do Imóvel 1, o Fundo poderá ajuizar nova ação revisional a fim de pleitear ajuste no valor dos alugueis a serem pagos pelas Lojas Leader.

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

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

Dispensa do registro na CVM da oferta pública de distribuição de Cotas da 1ª Emissão

Tendo em vista que a oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão foi realizada com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476, esta foi automaticamente dispensada do registro previsto no Artigo 19, I da Lei n.º 6.385/76 junto à CVM. Deste modo, a CVM não analisou os documentos relacionados ao Fundo. Maiores informações a esse respeito podem ser obtidas junto ao Administrador.

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

Risco relativo ao estudo de viabilidade

A Consultora Imobiliária foi a responsável pela elaboração do estudo de viabilidade constante do Anexo VIII deste Prospecto, para os fins da regulamentação aplicável expedida pela CVM, o qual pode não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua, configurando tal fato possível conflito de interesses entre a Consultora Imobiliária e o Fundo.

Risco relativo ao seguro contratado para os Imóveis

A Sitima, anterior proprietária do Imóvel 1, contratou seguro para a preservação deste, do qual ainda consta como beneficiária, sendo que está sendo providenciada a regularização e transferência do beneficiário para o Fundo. Além disso, há uma discrepância, a menor, entre o valor de indenização do seguro em vigor contratado e o valor do Imóvel 1 contabilizado na carteira do Fundo. Desse modo, até a efetiva regularização do nome do beneficiário, em caso de sinistro, o Administrador poderá enfrentar dificuldades na obtenção da indenização, uma vez que ainda não foi concluída tal regularização. Ainda, considerando que o valor da apólice é inferior ao valor contabilizado do Imóvel 1 na carteira do Fundo, a indenização poderá não ser suficiente para ressarcir a totalidade dos danos ocorridos no Imóvel 1.

Outros riscos

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Os termos utilizados nesta Seção terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Regulamento e na Seção “Definições” deste Prospecto (página 6). Esta Seção traz um breve resumo dos capítulos do Regulamento, mas sua leitura não substitui a leitura cuidadosa do Regulamento.

Base legal

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei n.º 8.668/93, a Instrução CVM n.º 472 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Constituição e prazo de duração

A constituição do Fundo foi deliberada por ato particular do Administrador, em 14 de abril de 2011, tendo sido registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o n.º 1207241, de 14 de abril de 2011. A 1ª Emissão, assim como o inteiro teor do Regulamento, foram aprovados conforme deliberado pelo Administrador em ato particular datado de 07 de novembro de 2011, o qual se encontra registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o n.º 1230494, de 07 de novembro de 2011. O Regulamento foi alterado, mediante atos particulares do Administrador datados de (i) 1º de dezembro de 2011, o qual se encontra registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o n.º 1233646, de 02 de dezembro de 2011, e (ii) 06 de julho de 2012, o qual se encontra registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o n.º 1257529, de 06 de julho de 2012.

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Rentabilidade mensal do Fundo

A rentabilidade mensal do Fundo, desde a data da 1ª Emissão até 30 de junho de 2012, encontra-se detalhada na tabela abaixo:

Mês/Ano	Patrimônio Líquido (R\$)	Valor Patrimonial da Cota (R\$)	Quantidade de Cotas	Distribuição de Rendimentos (R\$)	Rentabilidade no Mês (%)	Rentabilidade Anual (%)
dez/11	41.830.552	100,6268	415.700	R\$ -	0,00%	0,00%
jan/12	42.171.079	101,4459	415.700	R\$ -	0,00%	0,00%
fev/12	42.475.695	102,1787	415.700	R\$ -	0,00%	0,00%
mar/12	42.474.100	102,1749	415.700	R\$ -	0,00%	0,00%
abr/12	42.651.011	102,6005	415.700	R\$ -	0,00%	0,00%
mai/12	42.849.255	103,0774	415.700	R\$ -	0,00%	0,00%
jun/12	43.095.296	103,6692	415.700	R\$ 1.913.706	4,60%	8,00%

Público Alvo

O Fundo é destinado ao público em geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN n.º 2.689. As Cotas da 1ª Emissão foram distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, tendo sido colocadas exclusivamente

junto a Investidores Qualificados, nos termos da Instrução CVM n.º 476.

Administração

O Fundo é administrado pela **Oliveira Trust DTVM**.

O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo e poderá, a seu exclusivo critério, delegar ao Gestor poderes para adquirir, alienar e exercer todos os demais direitos inerentes aos Ativos e, conforme aplicável, aos Outros Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive para transigir, observadas as limitações impostas pelo Regulamento e pelas disposições legais aplicáveis, assim como observando-se o disposto no Contrato de Gestão.

O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei n.º 8.668/93, o proprietário fiduciário dos Ativos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento, neste Prospecto e nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

O Administrador poderá, caso a caso, e a seu exclusivo critério, delegar poderes de representação do Fundo ao Gestor, sem prejuízo do dever de informação ao Administrador, para que pratique diretamente um dos seguintes atos: (a) aquisição, locação, arrendamento e/ou alienação dos Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo; (b) negociação de qualquer contrato relacionado aos Ativos, inclusive os contratos de compra e venda, locação, arrendamento ou outorga de direito real de superfície dos Imóveis, observado o disposto no item iv, alínea (d), do Artigo 21 do Regulamento, e item IV, alínea “d”, da Seção deste Prospecto intitulada “Assembleia Geral de Cotistas” (página 44); e (c) exercício do direito de voto do Fundo em assembleias gerais das sociedades nas quais o Fundo venha a adquirir Participações Societárias.

Compete ao Administrador a administração e representação do Fundo, observadas as disposições do Regulamento, deste Prospecto e da regulamentação aplicável, observado, ainda, que a gestão da Carteira cabe exclusivamente ao Gestor.

Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

- I. providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis relacionados aos Ativos 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.

- II. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
 - b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - c) a documentação relativa aos Ativos e Outros Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e às operações do Fundo;
 - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
 - e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Regulamento e deste Prospecto;
- III. celebrar negócios jurídicos e realizar as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, sempre com base na consultoria prestada pela Consultora Imobiliária, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, ressalvando-se que o Fundo contratará, às suas expensas, assessoria jurídica especializada;
- IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo, em conta corrente do Fundo;
- V. custear, em conjunto com o Gestor, as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- VI. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos e Outros Ativos, adquiridos com recursos do Fundo, exceto Imóveis;
- VII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II acima até o término do procedimento;
- VIII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM n.º 472, no Regulamento e neste Prospecto;
- IX. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo, (a) exemplar do Regulamento, e (b) exemplar deste Prospecto;
- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XI. observar as disposições constantes do Regulamento e deste Prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- XII. supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados.

O Administrador e o Gestor deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda

entidade profissional ativa e proba costuma a empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos Cotistas, bem como manter reserva sobre os seus negócios.

É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas atividades, como administrador e gestor, respectivamente, do patrimônio do Fundo e utilizando-se de Ativos ou Outros Ativos do Fundo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- IV. aplicar, no exterior, os recursos captados no País;
- V. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VI. vender à prestação Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VII. prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- VIII. observado o disposto no Artigo 34 da Instrução CVM n.º 472, realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou entre o Fundo e o empreendedor;
- IX. constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, ficando permitida a aquisição, pelo Gestor, de Ativos sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo;
- X. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM n.º 472 e no Regulamento;
- XI. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- XIII. praticar qualquer ato de liberalidade.

É vedado, ainda, ao Administrador e ao Gestor:

- I. Adquirir, para patrimônio do Fundo, Cotas do Fundo; e

- II. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagem ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, que não sejam transferidos para benefício dos Cotistas aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, ficando aqui expressamente permitido ao Gestor adquirir, nos termos do Regulamento e deste Prospecto, em nome do Fundo, Ativos e Outros Ativos que tenham sido objeto de colocação ou distribuição pelo Administrador, sem que a remuneração que ele venha a receber nos termos ajustados com o emissor do Ativo e/ou outro Ativo seja considerado como vantagem ou benefício relacionado à atividade do Fundo.

Gestão

Observado o disposto acima, a gestão da carteira de ativos mobiliários do Fundo é exercida pela **Máxima Asset Management**.

O Gestor deverá enviar ao Administrador as instruções necessárias para a realização, a prática e execução, conforme a consultoria prestada pela Consultora Imobiliária, dos seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, os quais poderão ser realizados sem a prévia anuência dos Cotistas:

- I. Aquisição, locação, arrendamento e/ou alienação dos Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo;
- II. Negociação de qualquer contrato relacionado aos Ativos, inclusive os contratos de compra e venda, locação, arrendamento ou outorga de direito real de superfície dos Imóveis; e
- III. Exercício do direito de voto do Fundo em assembleias gerais das sociedades nas quais o Fundo venha a adquirir Participações Societárias.

Substituição do Administrador e do Gestor

O Administrador será substituído nos casos de destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de renúncia e de descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM n.º 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento do Administrador pela CVM, ficará o Administrador obrigado a:

- I. convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre 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 Ativos e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, quando cabível, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos. Caso a substituição do Administrador na propriedade fiduciária dos Ativos não ocorra em até 6 (seis) meses da data de renúncia ou descredenciamento, ou da data de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, o

Administrador, a seu exclusivo critério, poderá conceder adicional prazo de 6 (seis) meses ou determinar a liquidação antecipada do Fundo. Em sendo concedido prazo adicional e ao final do mesmo não tendo ocorrido a substituição, o Administrador determinará a liquidação antecipada do Fundo.

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

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

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

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

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

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

Na hipótese acima descrita, a sucessão da propriedade fiduciária dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo não constituirá transferência de propriedade.

A Assembleia Geral de Cotistas que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por conta única e exclusiva do Fundo os emolumentos e demais despesas relativas à transferência ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Consultora Imobiliária

O Administrador, consoante o disposto no Artigo 31, II, da Instrução CVM n.º 472, celebrou contrato, em nome do Fundo e às expensas deste último, com a Máxima Realty, a qual será responsável pela consultoria e assessoria técnica na análise das oportunidades de investimento imobiliário, seleção e recomendação ao Gestor, para aquisição dos Ativos, acompanhamento dos Ativos, na negociação da aquisição dos Ativos, no acompanhamento e supervisão das obras de manutenção e reforma dos

Imóveis, na definição de prestadores de serviço (como de reforma, manutenção, arquitetura, publicidade e vendas), no acompanhamento de aprovações legais e no acompanhamento da performance dos ativos, incluindo a cobrança dos aluguéis contratuais dos locatários, arrendatários ou concessionários de direitos referentes aos Imóveis.

Adicionalmente, a Consultora Imobiliária prestará assessoria ao Administrador e ao Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, observadas as disposições e restrições contidas no Regulamento e neste Prospecto.

A Consultora Imobiliária coordenará a administração das locações, obras de reformas, manutenção, conservação de imóvel, arrendamentos e outorgas de direito real de superfície dos empreendimentos relacionados aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, assim como a comercialização dos Imóveis e demais Ativos.

A Consultora Imobiliária deverá disponibilizar semestralmente ao Administrador relatório contendo laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações, contratada às expensas do Fundo, referente ao valor de mercado dos Imóveis integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização e desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório.

Caberá privativamente à Consultora Imobiliária identificar Ativos e propor a aquisição dos mesmos ao Gestor, que caso selecione os ativos indicados pela Consultora Imobiliária encaminhará a proposta ao Administrador, que deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas.

A Consultora Imobiliária receberá pelos seus serviços a remuneração mensal, inserida na Taxa de Administração, paga no 2º (segundo) dia do mês subsequente ao mês de prestação de serviço.

Custódia qualificada e escrituração

Os serviços de (i) custódia dos Ativos, exceto os Imóveis, (ii) tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo, e (iii) escrituração das Cotas, serão prestados pelo **Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, acima qualificado.

Demonstrações Financeiras e Auditoria

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador e ao Gestor, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

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

Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas.

Os serviços de auditoria independente serão prestados pelo Auditor Independente.

Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos

valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador e do Gestor.

Objetivo de Investimento e Política de Investimento

O Fundo tem por objeto a aquisição de imóveis e direitos reais relativos aos Imóveis identificados na seção “Descrição dos Imóveis” deste Prospecto (página 74), sendo tais Imóveis, assim como os direitos reais objetos de investimento, de natureza comercial, construídos ou em fase de *retrofit*, destinados a locações comerciais.

Ainda, o Fundo poderá investir nos Imóveis, ou em direitos reais sobre os Imóveis, diretamente ou por meio da aquisição de Participações em Sociedades.

Ademais, poderá o Fundo adquirir CRI lastreados em créditos vinculados ou decorrentes de contratos de locação ou compra e venda de bens imóveis, arrendamento ou outorga de direito real de superfície, vinculados ou não com os Imóveis, assim como LCI.

O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, em conjunto com o Gestor e com a Consultora Imobiliária, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

- I. negociar, contratar e praticar quaisquer atos relativos à gestão e manutenção dos Imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo; e
- II. locar os Imóveis que compõem o patrimônio do Fundo.

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão do Gestor, com a consultoria prestada pela Consultora Imobiliária, segundo a Política de Investimentos a seguir definida, que busca proporcionar ao Cotista rendimento de longo prazo para o investimento por ele realizado no Fundo. A aquisição de Ativos pelo Fundo será realizada com observância do disposto no Regulamento e neste Prospecto, observando notadamente a seguinte Política de Investimentos:

- I. O Fundo realizará investimentos nos Ativos, objetivando, primordialmente, auferir receitas oriundas da locação, arrendamento ou concessão de direito real de superfície dos Imóveis, e, ocasionalmente, da alienação dos Ativos, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos Ativos, ficando ressalvada a realização de investimentos de curto prazo em Outros Ativos, para fins de liquidez e pagamento de despesas correntes do Fundo;
- II. O Anexo I ao Regulamento e a seção “Descrição dos Imóveis” deste Prospecto (página 74) contêm informações sobre os Imóveis que poderão compor a Carteira, direta ou indiretamente, por meio da aquisição dos Ativos.

O Fundo investirá nos Ativos, respeitando os limites abaixo estabelecidos:

- I. O Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em Imóveis;
- II. O Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em Participações em Sociedades;
- III. O Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em CRI; e

IV. O Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em LCI.

Além dos investimentos em Ativos, o Fundo poderá manter recursos investidos em Outros Ativos, nas seguintes circunstâncias:

- I. A qualquer momento, até 15% (quinze por cento) de seu patrimônio líquido, para fins de atendimento das disponibilidades de caixa, do pagamento de despesas, obrigações contratuais e encargos do Fundo;
- II. Durante o Período de Negociação e até que sejam cumpridas as eventuais condições de fechamento e pagos os preços de aquisição de cada um dos Ativos, conforme contratos firmados com os proprietários dos Ativos, até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em Outros Ativos. Referido Período de Negociação não poderá ser superior a 180 (cento e oitenta) dias contados (i) da data em que o Fundo entrar em funcionamento, ou (ii) da data de encerramento de oferta para distribuição de novas emissões de Cotas, posteriores à Primeira Emissão, ou, conforme aplicável, (iii) da data de alienação de Ativos até a data de aquisição de Outros Ativos, após aprovação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- III. Excepcionalmente, por ocasião da Primeira Emissão de Cotas do Fundo e enquanto o Fundo não estiver em funcionamento, até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido.

Os recursos investidos em Outros Ativos serão resgatados para:

- I. pagamento da Taxa de Administração, obrigações contratuais e demais encargos do Fundo;
- II. pagamento de encargos e quaisquer despesas do Fundo, inclusive despesas com aquisição dos Ativos; e
- III. investimentos em Ativos.

Os investimentos do Fundo em Outros Ativos serão realizados pelo Gestor com base nas características de risco e liquidez condizentes com a necessidade de caixa do Fundo.

O objeto e a Política de Investimento do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

O Fundo tem como rentabilidade alvo 9% a.a. (nove por cento ao ano) sobre o valor integralizado pelos Cotistas quando da Primeira Emissão de Cotas, corrigido anualmente pela variação do IGP-M, considerando-se os Ativos e a situação macroeconômica existente quando da colocação das Cotas da Primeira Emissão do Fundo.

Todas as disponibilidades financeiras do Fundo são aplicadas tendo por objeto principal a obtenção de renda.

Observado o disposto na Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 17 a 28 deste Prospecto, em especial ao Fator de Risco “Revisão do Aluguel”, após o término do prazo de 03 (três) anos contados da data de aquisição dos Imóveis pelo Fundo, as Cotas poderão ter a sua rentabilidade esperada afetada caso o valor fixado para o aluguel mensal no Imóvel seja inferior a R\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais).

A rentabilidade alvo não representa nem deve ser considerada, a qualquer momento, e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, do Gestor ou da Consultora Imobiliária. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente conforme descrito neste Prospecto, na Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 17 a 28.

Até o mês de dezembro de 2012 haverá o débito R\$ 62.355,00 (sessenta e dois mil trezentos e cinquenta e cinco reais) mensais da conta do Fundo, referente à comissão de distribuição primária das Cotas, a ser paga ao Coordenador Líder. Desta forma, esse valor impactará negativamente os rendimentos do Fundo.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Administrador, pelo Gestor e pela Consultora Imobiliária na implantação da Política de Investimentos ora descrita, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos e/ou Outros Ativos integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor, a Consultora Imobiliária e/ou os demais prestadores de serviços do Fundo, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação dos Ativos e dos Outros Ativos da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas.

O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, Gestor, da Consultora Imobiliária e dos demais prestadores de serviço do Fundo.

Política de exploração dos Imóveis

Os Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo serão locados, arrendados ou alienados, sendo que por força do Artigo 8º da Lei do Inquilinato, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação referentes aos Imóveis e/ou direitos que venham a integrar o patrimônio do Fundo serão automaticamente sub-rogados pelo Fundo quando da transferência desses imóveis e/ou direitos ao Fundo, nos termos do Regulamento e deste Prospecto.

Os contratos de locação deverão, obrigatoriamente, 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 Imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

Características das Cotas do Fundo

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, serão de uma única classe, terão a forma escritural e nominativa e conferirão os mesmos direitos e deveres econômicos e patrimoniais aos seus titulares.

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

Cotista requerer o resgate antecipado de suas Cotas.

O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral de Cotistas. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

A cada Cota corresponderá um voto na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.

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

O Cotista do Fundo, nos termos da legislação aplicável (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos ou Outros Ativos ou integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Emissão de Novas Cotas

Por proposta do Gestor, com base na consultoria prestada pela Consultora Imobiliária, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtido o registro na CVM. A deliberação da emissão de Novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão e da respectiva oferta, as condições de subscrição e integralização das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(a) o valor de emissão de cada Nova Cota será fixado pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com um dos seguintes critérios: (i) o valor patrimonial das Cotas à época da deliberação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, conforme avaliação elaborada por empresa independente e especializada contratada para tanto, às expensas do Fundo; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, considerando os últimos 60 (sessenta) pregões; ou, ainda, (iv) o valor patrimonial das Cotas à época da deliberação representado pelo quociente entre (1) o valor de avaliação dos Ativos integrantes da Carteira, apurado por empresa independente e especializada contratada para tanto, às expensas do Fundo, deduzido das obrigações do Fundo, e (2) o número de Cotas emitidas. Admite-se, ainda, que o Gestor ou o Administrador apresentem outro critério de fixação do valor da Cota, desde que a Assembleia Geral de Cotista aprove o referido critério;

(b) Aos Cotistas fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem, válido pelo Prazo para Exercício do Direito de Preferência;

(c) Na hipótese de nova emissão de Cotas, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, sempre no ato da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela nova emissão ou durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência;

(d) As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes;

(e) De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em Ativos, com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, contratada às expensas do Fundo por indicação da Consultora Imobiliária de acordo com o Anexo I da Instrução CVM n.º 472 e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas e, ainda, desde que enquadrados na Política de Investimentos do Fundo e observada a legislação aplicável;

(f) 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 da distribuição, se for o caso de publicação de anúncio de distribuição, os recursos financeiros investidos no Fundo na nova emissão serão imediatamente rateados entre os subscritores da emissão em referência, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em Outros Ativos realizados no período; e

(g) Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista no Regulamento, neste Prospecto ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

Negociação das Cotas

As Cotas foram registradas em 16 de julho de 2012 para negociação no mercado secundário de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, além de encontrarem-se admitidas à negociação no SF - Módulo de Fundos, mercado de balcão organizado administrado e operacionalizado pela CETIP.

Dado que, até a data do presente Prospecto, não houve negociação de Cotas na BM&FBOVESPA, o Fundo não possui neste momento cotação no ambiente de negociação da BM&FBOVESPA.

Política de distribuição de resultados

A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Até o mês de dezembro de 2012 haverá o débito R\$ 62.355,00 (sessenta e dois mil trezentos e cinquenta e cinco reais) mensais da conta do Fundo, referente à comissão de distribuição primária das Cotas, a ser paga ao Coordenador Líder. Desta forma, esse valor impactará negativamente os rendimentos do Fundo.

O Fundo, nos termos da lei vigente, deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do Artigo 10 da Lei 8.668 de 25 de junho de 1993. O resultado a ser distribuído será apurado sob o regime de caixa, conforme determinado pelo Gestor, que deduzirá os encargos do Fundo, pagos ou provisionados, além de deduzir o valor da reserva de contingências

abaixo referida.

Após o término do prazo de 6 (seis) meses contados da concessão do registro de funcionamento do Fundo, os rendimentos auferidos pelo Fundo serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no dia 10 (dez), ou no dia útil subsequente, do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Farão jus aos rendimentos acima descritos os Cotistas no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas.

O percentual mínimo acima referido será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Em qualquer distribuição, será observado o conceito de lucro auferido abaixo definido.

Entende-se por lucro auferido o produto decorrente do recebimento das receitas oriundas da locação, arrendamento ou concessão de direito real de superfície dos Imóveis, ou, ainda, alienação dos Ativos, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos Ativos, e eventuais rendimentos oriundos das aplicações financeiras em Outros Ativos, deduzidos o valor do custo de aquisição do Ativo ou do Outro Ativo, conforme o caso, bem como os custos de cobrança e custos e encargos do Fundo em geral, valores compromissados com contratos já firmados pelo Fundo, em especial em relação à construção de empreendimentos imobiliários, a reserva de contingência necessária para a satisfação de eventuais passivos ou contingências que venha ou possam vir a ser suportados pelo Fundo e a provisão das demais despesas previstas no Regulamento e neste Prospecto para a manutenção do Fundo e cumprimento de suas obrigações, inclusive as não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 206, de 14 de janeiro de 1994.

O valor da reserva de contingência poderá ser correspondente a até 2% (dois por cento) do total dos Ativos do Fundo. Para a sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na reserva, poderá ser procedida a retenção, por recomendação do Gestor, de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite de 2% (dois por cento) do total dos Ativos do Fundo.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma de demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento, atualização esta que será realizada pelo Custodiante.

As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de subscrição e integralização de tais Cotas, somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem subscritas e integralizadas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. Examinar, anualmente as contas relativas ao Fundo, e deliberar sobre as demonstrações financeiras elaboradas pela empresa de auditoria contratada pelo Fundo e apresentadas pelo

Administrador;

- II. Alterar o Regulamento do Fundo, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas no inciso VIII abaixo;
- III. Destituir ou substituir o Administrador ou o Gestor e escolher o seu substituto, assim como decidir pela rescisão do contrato de prestação de serviços firmados entre o Fundo e a Consultora Imobiliária;
- IV. Deliberar sobre:
 - a. a substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante do Fundo nos casos de renúncia, descredenciamento, dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência;
 - b. a fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo;
 - c. a emissão de Novas Cotas, bem como a fixação do valor de emissão da Nova Cota;
 - d. aquisição e alienação dos Ativos, sempre com base em proposta formulada pela Consultora Imobiliária e selecionada pelo Gestor, e consoante laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações de imóveis, indicada pela Consultora Imobiliária e contratada às expensas do Fundo;
 - e. alienação de Imóvel pelas sociedades investidas pelo Fundo, salvo se a alienação se der em favor do Fundo;
 - f. realização de qualquer atividade pelas sociedades investidas pelo Fundo, que não a própria alienação do Imóvel ao Fundo ou ato vinculado à referida alienação;
 - g. a dissolução e liquidação do Fundo naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento;
- V. Apreciar laudo de avaliação de bens e direitos que sejam utilizados na integralização de Cotas do Fundo. Referido laudo deverá ser elaborado por empresa especializada, indicada pela Consultora Imobiliária e contratada às expensas do Fundo;
- VI. Eleger e destituir os representantes dos Cotistas;
- VII. Deliberar sobre aumento das despesas e encargos do Fundo;
- VIII. Alterar o Regulamento no que se refere:
 - i. ao objeto do Fundo, observado que a aquisição de Ativos não implicará alteração do objeto do Fundo para todos os fins do Regulamento;
 - ii. a Política de Investimentos do Fundo; e/ou
 - iii. a Taxa de Administração.

A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I

acima deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normal legais ou regulamentares, ou, ainda, em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor, do Custodiante e/ou da Consultora Imobiliária, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas, por meio da publicação de comunicação específica na página do Administrador na rede mundial de computadores ou por meio de comunicação escrita, enviada a cada Cotista para o último endereço informado por este ao Administrador.

A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado nos termos do Artigo 49, parágrafo primeiro da Instrução CVM n.º 409.

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

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos Cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo ou dos Cotistas, observadas as disposições do Regulamento.

A convocação por iniciativa dos Cotistas ou de seu representante será dirigida ao Administrador que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada, deliberar em contrário.

A convocação far-se-á mediante comunicação escrita, enviada por via postal ou via correio eletrônico a todos os Cotistas inscritos no livro “Registro de Cotistas”, conforme último endereço informado por este ao Administrador.

Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias contados da expedição da comunicação ao Cotista. Na mesma comunicação deverá ser realizada a segunda convocação. O prazo para a realização da Assembleia Geral de Cotistas em segunda convocação será de, no mínimo, 5 (cinco) dias após a data prevista para a Assembleia Geral de Cotistas em primeira convocação.

Na contagem dos prazos acima fixados computar-se-á o dia da expedição da comunicação.

Se, por qualquer motivo, a Assembleia Geral de Cotistas não se realizar, ou na ausência de quórum necessário à deliberação da matéria incluída na ordem do dia, a Assembleia Geral de Cotistas se reunirá em segunda convocação.

Independentemente das formalidades ora previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

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

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas.

Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem maioria simples das Cotas presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta prevista no Regulamento.

Dependem da aprovação, em primeira ou segunda convocação, de Cotistas que representem a maioria, no mínimo, das Cotas emitidas e em circulação, as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, IV, item (b), e V acima, observando-se o disposto abaixo.

Em relação às alterações específicas do Regulamento estabelecidas no inciso VIII acima, bem como as deliberações previstas nos incisos III e VI acima, a aprovação de tais matérias depende da aprovação de Cotistas, em primeira ou segunda convocação, que representem, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do Fundo.

Em relação à matéria prevista na parte final do inciso III acima, no tocante à rescisão do contrato firmado entre o Fundo e a Consultora Imobiliária poderá ocorrer a rescisão com “justa causa”, ou seja, exclusivamente nos casos de (i) comprovada ação intencional da Consultora Imobiliária imbuída de dolo ou fraude no desempenho de suas funções e responsabilidades; (ii) decretação de falência da Consultora Imobiliária, ou pedido por esta de recuperação judicial ou extrajudicial; e (iii) descumprimento de obrigações contratuais que deveria observar nas suas atividades de Consultora Imobiliária, sem que o respectivo descumprimento seja regularizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data do recebimento de notificação a respeito de descumprimento da obrigação, hipótese na qual, não haverá qualquer ônus para o Fundo.

A deliberação acerca das matérias previstas nos incisos IV, itens (c), (d), (e) e (f), acima depende da aprovação, em primeira convocação, de Cotistas que representem a maioria, no mínimo, das Cotas emitidas e em circulação, ou, em segunda convocação, dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas presentes à Assembleia Geral de Cotistas.

Tendo em vista o prazo indeterminado do Fundo, o Administrador deverá convocar, a cada 3 (três) anos contados da data de início do Fundo, Assembleia Geral que deverá ter como objeto exclusivo a alienação da totalidade dos ativos do Fundo e a sua consequente liquidação. A deliberação acima indicada deverá ser aprovada pela maioria simples das Cotas emitidas e em circulação do Fundo.

Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no livro de Registro de Cotistas até 3 (três) dias úteis antes da data da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as disposições do Regulamento e deste Prospecto.

Tem qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Será facultado a qualquer Cotista remeter diretamente pedido de procuração ou requerer ao Administrador que o anexe à convocação feita por carta.

O pedido de procuração deverá satisfazer os seguintes requisitos:

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto pedido;
- (b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração; e
- (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

Além de observar os quóruns previstos no Regulamento e neste Prospecto, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas que tratarem da dissolução ou liquidação do Fundo, da amortização das Cotas e da renúncia do Administrador deverão atender às demais condições estabelecidas no Regulamento, neste Prospecto e na legislação em vigor.

O resumo das decisões da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser enviado a cada Cotista no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo ser utilizado para tal finalidade o extrato de conta que for enviado após comunicação de que trata o Artigo 68, inciso II, da Instrução CVM n.º 409.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas seja realizada nos últimos dias do mês, a comunicação acima referida poderá ser efetuada no extrato de conta relativo ao mês seguinte ao da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

O Fundo poderá ter 1 (um) representante dos Cotistas, pessoa física ou jurídica, nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, com a observância dos seguintes requisitos, além dos previstos nas normas aplicáveis:

- I. ser Cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Cotista; e
- II. não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar a nomeação do representante de Cotistas deverá fixar-lhe mandato, podendo prestar, inclusive, hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nomeação de novo representante. Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembleia Geral de Cotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

Compete ao representante dos Cotistas fiscalizar a observância da Política de Investimentos explicitada Regulamento e neste Prospecto.

Dissolução e liquidação do Fundo

Por ter o Fundo prazo de duração indeterminado, sua dissolução e liquidação dar-se-á

exclusivamente nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável ou por meio de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o quórum estabelecido para tanto.

Aprovada a liquidação ou dissolução, o valor do patrimônio do Fundo será, após a alienação dos Ativos e Outros Ativos do Fundo e o pagamento de todas as dívidas e despesas e encargos inerentes ao Fundo, partilhado entre os Cotistas na proporção de suas Cotas, no prazo de até 30 (trinta) dias.

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

Constarão de notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo a análise do Auditor Independente quanto aos valores de eventuais amortizações que possam ter sido realizadas em condições não equitativas ou em desacordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Uma vez realizada a partilha acima referida, os Cotistas passarão a ser partes diretas nos processos judiciais e administrativos do Fundo, e não mais o Administrador como representante legal do Fundo.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, assim como nos casos de renúncia ou substituição do Administrador ou demais prestadores de serviços, o Fundo e os Cotistas, conforme aplicável, se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador, ou se for o caso, o prestador de serviços, do respectivo processo.

No caso de renúncia do Administrador, atendidos os demais requisitos estabelecidos nos Artigos 37 a 38 da Instrução CVM n.º 472, não tendo os Cotistas deliberado a escolha da instituição substituta ou pela liquidação do Fundo, caberá ao Administrador adotar as providências necessárias no âmbito do judiciário para proceder à sua substituição ou liquidação do Fundo.

Após a partilha acima referida, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. termo de encerramento firmado pelo Administrador, em caso de pagamento integral aos Cotistas ou da ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo;
- II. demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- III. comprovante de entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

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

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

- a) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período;
- b) valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- II. até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses contra a Administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- III. até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
 - a) demonstração dos fluxos de caixa do período a ser disponibilizado pelo Gestor;
 - b) o relatório do Administrador, observado o abaixo disposto;
- IV. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras
 - b) o relatório do Administrador, observado o abaixo disposto; e
 - c) o parecer do Auditor Independente;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.

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

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

- I. descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- II. programa de investimentos para o semestre seguinte, a ser disponibilizado pelo Gestor;
- 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, conforme relatório disponibilizado pela Consultora Imobiliária;
 - 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. O valor de mercado dos Ativos integrantes

do patrimônio do Fundo será estimado com base em relatório a ser disponibilizado pela Consultora Imobiliária, ou por empresa de consultoria especializada indicada pela Consultora Imobiliária e contratada às expensas do Fundo para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos Ativos e demais ativos integrantes da Carteira;

- 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 do 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.

A publicação de informações ora referida deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores (*website*: www.oliveiratrust.com.br) e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação acima referida, enviar as informações acima mencionadas à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (*website*: www.cvm.gov.br).

O Administrador 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 de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas;
- III. Prospecto, nos casos de ofertas públicas registradas na CVM, material publicitário e Anúncios de Início e de Encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM n.º 400;
- IV. fatos relevantes.

A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e tempestiva, 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.

O Administrador deverá enviar a cada Cotista:

- I. no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;
- II. semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o

extrato da conta de depósito das Cotas, acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e

- III. anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de IR.

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

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

Para fins do ora disposto, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico depende de anuência do Cotista, cabendo ao Administrador a responsabilidade da guarda de referida autorização.

Forma de divulgação de informações

A divulgação de informações previstas no Regulamento deve ser feita por meio de publicação na página do Administrador na rede mundial de computadores (*website*: www.oliveiratrust.com.br) e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação acima referida, enviar as informações acima mencionadas à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (*website*: www.cvm.gov.br).

Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas

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

Administrador

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

At.: Sr. Alexandre Lodi de Oliveira

Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205
Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ
CEP 22640-100
Telefone: (21) 3514-0000
Fax: (21) 3514-0099
E-mail: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br
Website: http://www.oliveiratrust.com.br/portal/portal.php5?item2=Fundos&item1=Sites_da_OT

Coordenador Líder

MÁXIMA S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

At.: Sr. Cristiano Ferreira Abdalla
Avenida Atlântica, n.º 1.130, 9º andar - parte
Copacabana, Rio de Janeiro - RJ
CEP 22021-000
Telefone: (21) 3820-1700
Fax: (21) 3820-1795
E-mail: cabdalla@maximaactvm.com.br
Website: www.maximaactvm.com.br/CVM/prospecto_MaximaRCI22.03.2012

Gestor

MÁXIMA ASSET MANAGEMENT LTDA.

At.: Sr. Saulo Sapir Sabbá
Avenida Atlântica, n.º 1.130, 9º andar - parte
Copacabana, Rio de Janeiro - RJ
CEP 22021-000
Telefone: (21) 3820-1700
Fax: (21) 3820-1796
E-mail: sssabbba@maximaasset.com.br
Website: www.maximaasset.com.br/CVM/prospecto_MaximaRCI22.03.2012

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS

Rua XV de Novembro, n.º 275
Centro, São Paulo - SP
CEP 01010-010
Website: www.bmfbovespa.com.br -> Mercados -> Fundos/ETFs -> Fundos Imobiliários

CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS

Avenida República do Chile, n.º 230, 11º andar
Centro, Rio de Janeiro - RJ

CEP 20031-919

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 1º andar

Jardim Paulistano, São Paulo - SP

CEP 01452-001

Website: www.cetip.com.br -> Comunicados e documentos (Prospectos) -> Prospectos - Prospectos de Fundos de Investimento (Cotas de Fundos Fechados) -> busca por “Máxima Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - FII”

Auditor Independente

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES

At.: Sr. Marco Andre Almeida

Rua Renato Paes de Barros, nº 33, 17º andar

Itaim Bibi, São Paulo - SP

CEP 04530-904

Tel: (11) 2183-3000

Fax: (11) 2183-3001

E-mail: maalmeida@kpmg.com.br

Website: www.kpmg.com.br

Assessores legais

FREITASLEITE ADVOGADOS

At.: Dr. Luiz Paulo Lago Daló

Rua Gomes de Carvalho, n.º 1.666, 9º andar

Vila Olímpia, São Paulo, SP

CEP 04547-006

Tel: (11) 3728-8100

Fax: (11) 3728-8101

E-mail: lpdalo@fladv.com.br

Website: www.fladv.com.br

Declarações do Administrador e do Coordenador Líder

Declaração nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM n.º 400:

O Administrador declara que (i) os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da distribuição pública de Cotas da 1ª Emissão, realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476, das Cotas, bem como do objetivo, política de investimento e composição da Carteira, dos riscos inerentes aos investimentos no Fundo pelos investidores e das partes envolvidas com o Fundo, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a esse respeito, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro do Fundo perante a CVM e apresentadas aos investidores abordados no âmbito da oferta pública de distribuição acima referida, observado o Artigo 3º, I, da Instrução CVM n.º 476; e (iv) atesta que as informações contidas neste Prospecto são verdadeiras.

O Coordenador Líder declara que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de

diligência, para assegurar (a) que as informações prestadas pelo Administrador prestadas pelo Administrador por ocasião do registro e durante o período de realização da distribuição pública de Cotas da 1ª Emissão, realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476, observado o disposto na referida norma, foram verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a esse respeito e (b) as informações apresentadas aos investidores abordados no âmbito da mencionada oferta pública de distribuição, observado o Artigo 3º, I, da Instrução CVM n.º 476, foram suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a esse respeito; e (ii) este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores, bem como do objetivo, política de investimento e composição da carteira do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a esse respeito, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

Taxa de Administração e Taxa de Performance

Pelos serviços de administração do Fundo e gestão de sua Carteira, o Fundo estará sujeito a uma Taxa de Administração, equivalente a 0,40% a.a. (quarenta centésimos por cento) ao ano, sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, calculada na forma percentual ao ano, e provisionada todo dia útil com base no Patrimônio Líquido do Fundo do Dia Útil imediatamente anterior, pagáveis mensalmente à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) com base no valor do Patrimônio Líquido do último dia útil de cada mês, devida a primeira no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente ao mês de prestação dos serviços e as demais no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, observada a remuneração mensal mínima de R\$ 18.500,00 (dezoito mil e quinhentos reais) devida ao Administrador.

O Valor Mínimo da Taxa de Administração será acrescido de parcela mensal equivalente a R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) por cada novo Imóvel, adquirido pelo Fundo e/ou por cada Participação em Sociedades que o Fundo venha a adquirir.

Nos termos da regulamentação aplicável o Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pelo Administrador ou pelo Gestor, conforme o caso, desde que o somatório dessas parcelas não exceda os montantes totais da Taxa de Administração fixados no Regulamento.

Pela prestação dos serviços de custódia qualificada e escrituração de Cotas será devida ao Custodiante, a remuneração mensal equivalente a 0,09% (nove centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, sendo apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente ao mês da prestação de serviços.

A remuneração pelos serviços de custódia e controladoria previstos acima terá o piso de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) mensais.

O Administrador e/ou o Gestor, conforme o caso, terão o direito de receber suas respectivas remunerações durante todo o período em que exercerem as suas funções no Fundo, desde a data de início de suas atividades até a data do encerramento de suas atividades no Fundo, seja em caso de renúncia e/ou destituição, com ou sem justa causa, ou da abertura de processo de intervenção ou liquidação extrajudicial ou de intervenção judicial.

O valor equivalente a 80% (oitenta por cento) da parcela da Taxa de Administração devida exclusivamente ao Administrador, será pago diretamente pelo Fundo à Oliveira Trust Servicer, na

qualidade de prestadora de serviços para a Administradora, nas mesmas datas estabelecidas para pagamento da Taxa de Administração, sem quaisquer custos adicionais para o Fundo. A Oliveira Trust Servicer prestará ao Administrador serviços auxiliares à administração do Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos serviços de (i) controle e cobrança da documentação necessária à administração do Fundo, procedendo inclusive à elaboração dos relatórios gerenciais devidos à CVM que sejam de responsabilidade da Administradora; e (ii) elaboração e atualização do *website* onde serão disponibilizadas aos Cotistas todas as informações pertinentes ao Fundo.

Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal, Assembleia Geral de Cotistas bem como eventuais procedimento extraordinários anteriores ou posteriores a tais eventos, será devida uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais atividades, pagas 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Administrador, de "relatório de horas" enviado aos Cotistas.

Os valores em reais previstos acima serão atualizados anualmente pela variação acumulada do IGP-M desde a data de início do Fundo.

Todos os impostos incidentes sobre as remunerações do Administrador e do Gestor (incluindo, mas não se limitando a Imposto Sobre Serviços - ISS, Contribuição para o PIS, COFINS, CSLL e IR Retido na Fonte) serão acrescidos aos valores pagos pelo Fundo.

Adicionalmente, será devida uma Taxa de Performance pelo Fundo ao Gestor nos termos abaixo descritos.

Até que cada Cota obtenha o retorno do valor que corresponda a 100% (cem por cento) do valor de sua emissão atualizado anualmente pela variação do IGP-M acrescido de 9% a.a. (nove por cento ao ano), por meio da sua valorização e da distribuição de rendimentos, o Gestor não fará jus a qualquer recebimento de Taxa de Performance.

Para os fins do parágrafo acima, o retorno do valor que corresponda a 100% (cem por cento) do valor de emissão de cada Cota atualizado pelo IGP-M, acrescido do percentual acima descrito, será apurado por Cota e não por Cotista.

Após o pagamento integral de 100% (cem por cento) do capital investido pelo Cotista atualizado pelo IGP-M, acrescido de 9% a.a. (nove por cento ao ano), o Gestor fará jus a 20% (vinte por cento), a título de Taxa de Performance, sobre quaisquer pagamentos aos Cotistas em razão de distribuições de ganhos e rendimentos do Fundo resultantes de seus investimentos em Ativo ou Outros Ativos.

Após o pagamento integral de 100% (cem por cento) do capital investido, correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo valor de emissão, atualizado pelo IGP-M, acrescido de 9% a.a. (nove por cento ao ano), o Fundo provisionará ao Gestor a Taxa de Performance auferida.

Não será cobrada taxa de ingresso ou saída do Fundo.

Encargos do Fundo

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

- I. Taxa de Administração e remuneração da Consultora Imobiliária;

- II. honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- III. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo que compõem o patrimônio do Fundo;
- IV. despesas com expediente do interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas e com a imprensa, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente, no Regulamento e neste Prospecto;
- V. despesas com a distribuição primária de Cotas;
- VI. despesas com admissão de Cotas à negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado de valores mobiliários, se for o caso;
- VII. comissões, emolumentos e quaisquer outras despesas relativas às operações efetuadas em nome e benefício do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis que componham o patrimônio do Fundo;
- VIII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao Fundo ou decorrente de assessoria legal na aquisição dos bens imóveis, na sua legalização e nos contratos de locação;
- IX. valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo Fundo, que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de culpa ou negligência do Administrador no exercício de suas atribuições;
- X. as despesas de qualquer natureza inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. taxa de custódia dos Ativos, exceto os Imóveis;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da legislação aplicável e do Regulamento; e
- XIII. outras despesas necessárias à manutenção, conservação e reparos nos Imóveis integrantes da Carteira, expressamente previstas no Regulamento ou autorizada pela Assembleia Geral de Cotistas, sendo desde logo autorizada a realização de despesas com valor anual de R\$100.000,00 (cem mil de reais), corrigidos pelo IGP-M, independente de prévia aprovação de Assembleia Geral de Cotistas.

Regras de Tributação do Fundo

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto foram elaboradas com base em razoável interpretação da legislação e regulamentação brasileira em vigor nesta data e, a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem exceções e

tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em Cotas.

Tributação dos Cotistas

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

(i) Cotistas residentes no Brasil: os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR 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). No caso de Cotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação, conforme será descrito oportunamente abaixo.

(ii) Cotistas residentes no exterior: aos Cotistas residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN n.º 2.689, é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em País de Baixa ou Nula Tributação. Neste caso, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do IR.

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, de 14 de dezembro de 2007, sendo esse limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento).

IOF/Câmbio: Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimo por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior, que invistam no Brasil nos termos da Resolução CMN n.º 2.689, relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 6% (seis por cento) para o ingresso, e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

A isenção mencionada anteriormente não se aplica aos rendimentos auferidos em operações

conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, nos termos da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.

No caso de Cotistas residentes e domiciliados no exterior, em País de Baixa ou Nula Tributação, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN n.º 2.689, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas residentes no Brasil.

Com relação aos Cotistas residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas no 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 pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos: (a) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (b) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (c) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens (a) e (b) acima. Em relação à alínea (c), o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária inicialmente na CETIP e, em seguida, na BM&FBOVESPA.

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

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

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

O IR será considerado:

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

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

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

Tributação do Fundo

A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que: (a) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; 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.

O Regulamento garante a distribuição dos lucros prevista na alínea (a) acima, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição. Feitas essas considerações, tem-se a seguinte tributação ao Fundo:

IR: Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela Carteira não estão sujeitas à tributação pelo IR, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais sujeitam-se à incidência do IR de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras de pessoas jurídicas. Contudo, em relação às aplicações financeiras referentes a LH, CRI, LCI e Cotas de FII admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, não haverá incidência de IR Retido na Fonte, nos termos da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada. O imposto pago pela Carteira poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

IOF/Títulos: 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.

Considerações Adicionais: Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IR da Pessoa Jurídica, CSLL, PIS e COFINS), o FII que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do fundo.

Política de Voto

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

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

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

A Política de Voto de que trata esta seção ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: <http://www.maximaasset.com.br/docs/Maxima-Asset-Politica-de-Exercicio-de-Direito-de-Voto.pdf>.

Foro

Nos termos do Regulamento, foi eleito o foro da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer questões relativas ao Fundo, bem como com relação ao seu Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. PERFIL DO ADMINISTRADOR E DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL DO ADMINISTRADOR E DO COORDENADOR LÍDER

Administrador

Oliveira Trust DTVM

Breve histórico da Oliveira Trust DTVM

Em maio de 1991, a Oliveira Trust DTVM foi adquirida pelos atuais controladores, com objetivo específico de dar continuidade aos 22 anos de trabalho dedicados ao mercado de capitais, em especial ao mercado primário e secundário de valores mobiliários.

A evolução da empresa levou à prestação de outros serviços ligados a esta atividade, destacando-se o de agente fiduciário, *trustee* em operações estruturadas de securitização de recebíveis, administrador de fundos de investimento e consultor na estruturação e reestruturação de emissões de debêntures.

Administração

A empresa é administrada diretamente por seus controladores, quais sejam: Mauro Sergio de Oliveira, Cesar Reinaldo Leal Pinto e José Alexandre Costa de Freitas, os quais fazem parte da equipe permanente de mais de 110 profissionais, dedicados às atividades de agente fiduciário, *trustee* em operações de securitização de recebíveis e administrador de fundos de investimento em condomínio aberto ou fechado, notadamente FII e fundos de investimento em direitos creditórios.

Administração de fundos de investimento

A Oliveira Trust DTVM tem experiência de mais de 12 anos na administração de fundos de investimento.

A atuação da Oliveira Trust DTVM, na qualidade de administradora, é marcada pela gestão dos recursos de maneira vinculada às regras instituídas nos respectivos regulamentos e demais contratos do fundo, sem discricionariedade.

Atualmente, a Oliveira Trust DTVM administra fundos de investimento de patrimônio superior a R\$7 bilhões.

Coordenador Líder

Máxima Corretora

A Máxima Corretora surgiu da evolução natural de um grupo cuja história foi iniciada em setembro de 1984, quando foi fundada a Máxima Corretora de Commodities e Consultoria Ltda.

Em junho de 1986, a referida corretora adquiriu o controle da Nortinvest Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. (corretora de valores da bolsa regional de Fortaleza, Ceará), dando origem à Máxima Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. (denominação social adotada na mesma ocasião).

Em 1996, a corretora trabalhou na constituição da SOMA - Sociedade Operadora do Mercado de Acesso, que instituiu o mercado de balcão organizado no Brasil.

Em 1997, a corretora participou ativamente, como fundadora, da criação da ANIMEC - Associação dos Investidores do Mercado de Capitais, ocasião em que Saul Dutra Sabbá, executivo do grupo, ocupou a presidência.

Em dezembro de 1997, a Máxima Corretora adquiriu o controle da Stock S/A Corretora de Câmbio e Valores e, em novembro de 1999, assumiu a área operacional da Multiplic Corretora de Valores Mobiliários S.A.

No ano 2000, a Máxima Corretora, com posição consolidada no mercado de capitais brasileiro, aparece regularmente dentre as maiores corretoras do mercado BOVESPA, com ênfase de atuação no mercado a termo.

Corpo técnico da Máxima Corretora

Saul Dutra Sabbá: formado em Administração de Empresas, iniciou sua carreira em 1971, tendo trabalhado em instituições como S.B. Sabbá Crédito Financeiro e Investimento, Valminas DTVM, São Paulo - Minas Corretora, Sabbá DTVM e S.D. Sabbá Corretora. Atua desde 1975 ativamente na promoção e consolidação do mercado de capitais brasileiro. Fundou a Máxima Corretora em 1984, tornando-se o responsável pelas operações do grupo. É o Diretor Presidente da Máxima Corretora.

José Costa Gonçalves: formado em Economia, possui grande experiência no mercado, tendo atuado como Operador da Giangrande Sociedade Corretora Ltda., Gerente de *Open Market* da Distriwaf DTVM, Gerente de Bolsa da Cabral de Menezes CCTVM S.A.. Ocupou a posição de Diretor de Bolsa da Cambial CCTVM S.A., da Multiplic CTVM S.A e da Multistock S.A. Corretora de Câmbio e Valores, função que exerceu até abril de 2003. Em 2004, assumiu a condição de Diretor Executivo da Indusval S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários. Em outubro de 2009 foi convidado a instalar a área de BOVESPA da Máxima Corretora, assumindo desde então o cargo de Diretor Estatutário da organização.

Cristiano Ferreira Abdalla: formado em Gestão Financeira pela FMU de São Paulo. Especializou-se ao longo de sua carreira em estruturação de áreas de *back-office* de corretoras, após já ter atuado como auxiliar e *controller* de mesa de operações, chegando à posição de coordenador de todo o *back-office* da Máxima S/A DTVM, incluindo as áreas responsáveis pelo cadastro, custódia, liquidação, informática e recursos humanos. Entre 2006 e 2009, ocupou a gerência destas áreas. No final de 2009, após a aprovação da transformação da Máxima S/A DTVM em CTVM, passou a atuar como Diretor Adjunto Estatutário da Máxima Corretora.

Alberto Maurício Caló: formado em Direito pela Universidade de São Paulo (USP) e em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Possui grande experiência na área jurídica, após ter trabalhado em instituições financeiras e grandes organizações como Banco Itaú S.A., Duratex S.A. e Banco Multiplic S.A. Atuou também como consultor jurídico do Banco Indusval S.A. Atualmente, ocupa o cargo de Diretor Jurídico/Administrativo da Máxima Corretora.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. PERFIL DO GESTOR E DA CONSULTORA IMOBILIÁRIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL DO GESTOR E DA CONSULTORA IMOBILIÁRIA

Gestor

Máxima Asset Management

O Gestor é uma empresa controlada pelo Banco Máxima, e foi criada em 1999 com foco exclusivo na gestão de recursos de terceiros.

Em 2001, lançou o Máxima Tag Along Fundo de Investimento em Ações, primeiro fundo de investimento do mercado brasileiro voltado para governança corporativa.

Em 2002, investiu na concepção e estruturação do FMAX, primeiro fundo de direitos creditórios do país, cuja formatação recebeu a nota classificação de risco (*rating*) AAA br pela Moody's América Latina Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o N.º 02.101.919/0001-05.

Em 2007, a Bloomberg, agência de notícias relativas ao mercado financeiro, elegeu o Máxima Participações Institucional Fundo de Investimento em Ações, cuja carteira é gerida pela Máxima Asset Management, como o melhor fundo de investimento em rentabilidade, com 283,97% (duzentos e oitenta e três inteiros e noventa e sete por cento) no ano.

Atualmente, a área de gestão de recursos da Máxima Asset Management está dividida em duas Diretorias: (i) renda variável e (ii) renda fixa. Como apoio direto à gestão, a empresa possui uma equipe de análise econômica e de análise de empresas.

Consultora Imobiliária

Máxima Realty

A Consultora Imobiliária é uma sociedade especializada na consultoria de valores mobiliários, com ênfase em cotas de fundos de investimento voltados ao setor imobiliário.

A Consultora Imobiliária conta com uma equipe exclusiva, formada por profissionais egressos de outras instituições do mercado financeiro e do mercado imobiliário. Iniciou suas atividades em 2011, primordialmente com foco em consultoria e assessoria técnica na análise de oportunidades de investimento imobiliário.

COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO

Na data deste Prospecto, a composição e participação dos Cotistas é a seguinte:

N.º	Classificação dos Cotistas	Quantidade de Cotistas	Quantidade de Cotas subscritas	Valor da subscrição
01	Pessoas físicas	59	302.220	30.222.000,00
02	Clubes de investimento	-	-	-
03	Fundos de investimento	1	10.000	1.000.000,00
04	Entidades de previdência privada	-	-	-
05	Companhias seguradoras	-	-	-
06	Investidores estrangeiros	-	-	-
07	Instituições intermediárias participantes do consórcio de distribuição das Cotas da 1ª Emissão	-	-	-
08	Instituições financeiras ligadas ao Administrador e/ou aos participantes do consórcio de distribuição das Cotas da 1ª Emissão	1	60.715	6.071.500,00
09	Demais instituições financeiras	-	-	-
10	Demais pessoas jurídicas ligadas ao Administrador e/ou aos participantes do consórcio de distribuição das Cotas da 1ª Emissão	-	-	-
11	Demais pessoas jurídicas	-	-	-
12	Administradores ou acionistas controladores do Administrador e/ou dos participantes do consórcio de distribuição das Cotas da 1ª Emissão, (b) vinculada à Oferta, ou (c) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (a) e (b) acima.	10	42.765	4.276.500,00
13	Outros (especificar)	-	-	-
Total		71	415.700	41.570.000,00

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO

Na data deste Prospecto, a composição e participação dos Cotistas é a seguinte:

N.º	Classificação dos Cotistas	Quantidade de Cotistas	Quantidade de Cotas subscritas	Valor da subscrição
01	Pessoas físicas	12	289.700	28.970.000,00
02	Clubes de investimento	-	-	-
03	Fundos de investimento	3	50.000	5.000.000,00
04	Entidades de previdência privada	-	-	-
05	Companhias seguradoras	-	-	-
06	Investidores estrangeiros	-	-	-
07	Instituições intermediárias participantes do consórcio de distribuição das Cotas da 1ª Emissão	-	-	-
08	Instituições financeiras ligadas ao Administrador e/ou aos participantes do consórcio de distribuição das Cotas da 1ª Emissão	1	66.000	6.600.000,00
09	Demais instituições financeiras	-	-	-
10	Demais pessoas jurídicas ligadas ao Administrador e/ou aos participantes do consórcio de distribuição das Cotas da 1ª Emissão	-	-	-
11	Demais pessoas jurídicas	-	-	-
12	Administradores ou acionistas controladores do Administrador e/ou dos participantes do consórcio de distribuição das Cotas da 1ª Emissão, (b) vinculada à Oferta, ou (c) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (a) e (b) acima.	1	10.000	1.000.000,00
13	Outros (especificar)	-	-	-
Total		17	415.700	41.570.000,00

8. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Descrição dos Imóveis

Localização geográfica

O Imóvel 1 encontra-se localizado na região central da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Principais características dos Imóveis

Imóvel 1: “Loja Edifício Sloper”

- a. **Endereço:** O imóvel localiza-se no bairro do Centro, II Região Administrativa da Cidade do Rio de Janeiro, na esquina da Rua Uruguaiana, n.º 55, esquina com a Rua do Ouvidor, n.º 174, tendo, ainda, uma pequena frente para a Rua Reitor Azevedo Amaral, onde se localiza a sua entrada de serviço.
- b. **Descrição:** A loja é constituída de subsolo, loja, sobreloja, 2º e 3º pavimentos, estando os pavimentos superiores interligados por escadas rolantes. Todos os pavimentos, inclusive o subsolo, são também interligados por escadas fixas e por dois elevadores. A loja tem uma ampla testada comercial contínua, com vitrines voltadas para a Rua Uruguaiana e a Rua do Ouvidor. O acesso à loja é feito por entrada independente do prédio comercial. A entrada de serviço da loja é na Rua Reitor Azevedo Amaral, com acesso direto ao subsolo onde está localizado o estoque da loja.

Pavimento	Área Útil
Subsolo	696,00 m ²
Térreo	750,00 m ²
Sobreloja	750,00 m ²
2º Pavimento	800,00 m ²
3º Pavimento	927,00 m ²
TOTAL	3.923,00 m²

- c. **Aluguel:** Lojas Leader, que ocupam a loja A, o salão 201 e o salão 301.
- d. **Instituição de condomínio edilício:** conforme o Registro 9 da matrícula n.º 37.881 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, a Sitima instituiu o condomínio edilício para o Imóvel 1, nos termos do instrumento particular datado de 27 de julho de 2011, protocolizado sob o n.º 444.017, em 02 de agosto de 2011, por meio do qual foram discriminadas frações ideais do Imóvel 1, nos termos do Artigo 1.332 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil Brasileiro). Em decorrência do acima disposto, foi encerrada a matrícula n.º 37.881 acima referida, e abertas as matrículas n.ºs 96.940 a 97.063, tendo sido atribuídas à loja A, ao salão 201 e ao salão 301 as matrículas n.ºs 96.940, 96.941 e 96.942, respectivamente.

Todas as disponibilidades financeiras do Fundo são aplicadas tendo por objeto principal a obtenção de renda.

Direitos do Fundo sobre os Imóveis

A propriedade do Imóvel 1 foi transferida ao Fundo mediante a outorga da competente escritura pública de compra e venda, lavrada perante o 1º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, livro 5453, fls. 109, de 21 de maio de 2012, registrada no Registro 4 da matrícula n.º 96.942 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

É imprescindível a leitura do fator de risco intitulado “Riscos relativos à aquisição dos Imóveis”, à página 23 deste Prospecto.

Ônus e garantias que recaem sobre os Imóveis

Na data deste Prospecto, não recai qualquer ônus ou gravame sobre o Imóvel 1.

Uso que se pretende destinar aos Imóveis

Manter o Imóvel 1 locado a companhias de varejo de grande porte, que remunerem de forma adequado o investimento realizado pelo Fundo.

Todas as disponibilidades financeiras do Fundo são aplicadas tendo por objeto principal a obtenção de renda, preferencialmente, rentabilizando os valores investidos pelos Cotistas por meio da locação dos Imóveis adquiridos.

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

Locatário da “Loja Edifício Sloper”: **União de Lojas Leader S.A.**, sociedade com sede na cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, à Rua Visconde do Rio Branco, n.º 511, 4º andar, conjunto 401, Centro, CEP 24020-004, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 30.094.114/0001-09. As Lojas Leader desempenham a atividade comercial como loja de departamento ou magazine.

Ocupação do Imóvel 1 nos últimos 5 (cinco) anos anteriores ao pedido de constituição do Fundo

Em termos percentuais, o Imóvel “Loja Edifício Sloper” esteve 100% (cem por cento) ocupado nos 5 (cinco) anos anteriores à data do pedido de constituição do Fundo na CVM, pelas próprias Lojas Leader.

Descrição e estimativa de valores dos impostos incidentes sobre os bens e operações do Fundo, inclusive sobre investimentos propostos e ainda não efetuados

No âmbito da transferência da propriedade do Imóvel 1 ao Fundo, foi recolhido, em 15 de maio de 2012, o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter-Vivos - ITBI, no valor de R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais).

À parte do acima descrito, não há incidência de IR sobre os investimentos ou rendimentos auferidos pelo Fundo em Ativos. Observado o disposto na legislação em vigor, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do IR de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Para maiores informações sobre a tributação aplicável

aos Cotistas e ao Fundo, vide Seção “Regras de Tributação do Fundo”, na página 57 deste Prospecto.

Convenções de condomínio

Condomínio edilício instituído por meio do Registro número 9, junto à matrícula 37881, 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro (R-9-37.881).

Administração

Zarur Administração e Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 740.35.858/0001-28, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Rua Uruguaiana, n.º 55, salas 1011 a 1016, Centro, CEP 20050-094.

Seguros

A Sitima, anterior proprietária do Imóvel 1, contratou seguro para a preservação deste, do qual ainda consta como beneficiária na data deste Prospecto. Após a celebração da escritura de compra e venda do Imóvel 1 pelo Fundo, será procedido o endosso da apólice acima referida, a fim de que o Fundo passe a constar como beneficiário do seguro. Além disso, há uma discrepância, a menor, entre o valor de indenização do seguro em vigor contratado e o valor do Imóvel 1 contabilizado na Carteira.

Na opinião do Administrador, até a efetiva regularização do nome do beneficiário, em caso de sinistro, poderá haver dificuldades na obtenção da indenização, uma vez que ainda não foi concluída tal regularização. Ainda, considerando que o valor da apólice é inferior ao valor contabilizado do Imóvel 1 na carteira do Fundo, a indenização poderá não ser suficiente para ressarcir a totalidade dos danos ocorridos no Imóvel 1.

Inadimplência

De acordo com a Consultora Imobiliária, não houve atraso ou inadimplência por parte das Lojas Leader no prazo da locação contratada, que data desde junho de 2001.

Ações judiciais

Na data deste Prospecto, o Imóvel 1 encontra-se envolvido na Ação Revisional, movida pelas Lojas Leader em face da Sitima, por meio da qual se discute o valor locatício do Imóvel 1. Foi atribuído à causa o valor de R\$ 1.099.339,64 (um milhão noventa e nove mil trezentos e trinta e nove reais e sessenta e quatro centavos). Não se vislumbra perda pecuniária imediata, e há provável êxito da Sitima, de acordo com os assessores legais que representam a Sitima na referida Ação Revisional, em promover majoração do aluguel hoje praticado em, aproximadamente, 115% (cento e quinze por cento) e possível majoração em, aproximadamente, 182% (cento e oitenta e dois por cento).

O relatório contendo informações mais pormenorizadas das ações judiciais acima descritas encontra-se disponível para consulta na sede do Gestor, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Avenida Atlântica, n.º 1.130, 9º andar - parte, Copacabana, CEP 22021-000.

9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO

Informações sobre as partes

Administrador

O Administrador é a **Oliveira Trust DTVM**. Para informações sobre o Administrador, ver Seção “Perfil do Administrador e do Coordenador Líder” deste Prospecto (página 63).

Coordenador Líder

O Coordenador Líder é a **Máxima Corretora**. Para informações sobre o Coordenador Líder, ver Seção “Perfil do Administrador e do Coordenador Líder” deste Prospecto (página 63).

Gestor

O Gestor da Carteira do Fundo é a **Máxima Asset Management**. Para informações sobre o Gestor, ver Seção “Perfil do Gestor e da Consultora Imobiliária” deste Prospecto (página 68).

Consultora Imobiliária

A Consultora Imobiliária é a **Máxima Realty**. Para informações sobre a Consultora Imobiliária, ver Seção “Perfil do Gestor e da Consultora Imobiliária” deste Prospecto (página 68).

Custodiante

Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

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

O Citigroup disponibiliza às grandes corporações soluções de custódia local e também para investidores estrangeiros; serviços personalizados de fundos de investimentos, que envolvem o processamento de ativo e passivo, bem como a administração não-discrecional e serviços de controladoria.

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

- Segmento corporativo: atendimento a empresas de médio e grande portes e instituições financeiras. Oferece desde soluções para o dia a dia a mais de 8,5 mil empresas, até operações estruturadas e *know-how* internacional em produtos de banco de investimento;
- Citibank: atendimento bancário a pessoas físicas, pequenas e médias empresas, com mais de 100 agências e mais de 400 mil clientes, que contam com uma gama variada de produtos e serviços;

- Citigold Private Client: atendimento exclusivo a pessoas físicas, proporcionando acesso a um amplo portfólio de produtos e serviços, com tratamento e benefícios especializados;
- Citi Private Bank: com estrutura internacional de atendimento, o Citi Private Bank oferece soluções personalizadas para a preservação, gestão e expansão de grandes patrimônios individuais e familiares;
- Citi Corretora: Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários líder em operações eletrônicas na BM&FBovespa, atuando no mercado há mais de 30 anos. Foi pioneira no desenvolvimento do *home broker* e, conta atualmente, com 15 mil clientes ativos nos últimos 12 meses e volume médio mensal negociado de R\$ 2,2 milhões por mês;
- Credicard: empresa atuante no mercado de cartões de crédito, que emite e faz a gestão do portfólio de cartões do Citi, com aproximadamente 6 milhões de cartões emitidos. A Credicard oferece ainda produtos de crédito pessoal e financiamentos, atendendo a uma base de 113,6 mil clientes, por meio de 100 pontos de venda, em 21 Estados brasileiros, formando uma completa solução de produtos de crédito.

O segmento corporativo organiza seu atendimento por indústria. Profissionais voltados a atender as demandas dos negócios de cada cliente, dedicam-se a atender as necessidades das empresas e de seus setores de atividade econômica para desenvolver soluções adequadas. O Citibank provê serviços relacionados ao gerenciamento de fluxo de caixa, custódia, comércio exterior, gerenciamento de riscos de mercado, câmbio, investimentos, cartões de crédito, seguros, empréstimos e financiamentos em moeda local e internacional, além de disponibilizar operações financeiras.

O Custodiante é uma empresa integralmente detida pelo Grupo Citibank. O Custodiante opera independentemente e é totalmente segregado de outros segmentos do Grupo Citibank.

Auditor Independente

KPMG Auditores Independentes

A KPMG é uma empresa com presença mundial, prestando serviços em diversas áreas, por meio de seus departamentos de Serviços de Auditoria, Assessoria Tributária, Assessoria em Serviços Financeiros e Assessoria em Gestão de Recursos Humanos.

A KPMG foi constituída no Brasil em 1º de julho de 1987, a partir da fusão de três empresas: (i) a Peat Marwick & Mitchell, que posteriormente tornou-se Peat Marwick International (PMI), com atuação no Brasil desde 1915; (ii) a Klynveld Main Goerdeler, presente no país desde 1982; e (iii) a Roberto Dreyfuss, empresa brasileira fundada em 1943.

Em 1987, a KPMG e a PMI se fundiram, passando todas as firmas associadas a elas a utilizar o nome KPMG. A KPMG atua no Brasil por meio de mais de 1.000 profissionais, em uma rede de nove escritórios operacionais, cada um liderado por um sócio.

Possui escritórios nas cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Brasília, Campinas, Curitiba, Porto Alegre, São Carlos e Jaraguá do Sul.

A KPMG presta serviços nas áreas de auditoria e contabilidade, impostos, fusões e incorporações, investigações especiais, treinamento, avaliações empresariais e assessoria em gestão de recursos humanos.

Relacionamento entre as Partes

Relacionamento do Administrador com o Gestor

Exceto pelo relacionamento existente em razão do Fundo, o Administrador atualmente não mantém relacionamento comercial com o Gestor

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

Exceto pelo relacionamento existente em razão do Fundo, o Administrador atualmente não mantém relacionamento comercial com o Coordenador Líder.

O Coordenador Líder poderá, no futuro, ser contratado pelo Administrador e/ou sociedades do seu grupo econômico para a realização de operações no mercado financeiro e de capitais em geral, incluindo, mas não se limitando a emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, distribuidor, formador de mercado e/ou quaisquer outras operações úteis e/ou necessárias à condução das suas atividades.

O Coordenador Líder entende que não há operação realizada com o Administrador ou sociedades do seu grupo econômico que venha a levar a um conflito de interesses, tendo em vista sua atuação como administrador do Fundo.

Relacionamento do Administrador com a Consultora Imobiliária

Exceto pelo relacionamento existente em razão do Fundo, o Administrador atualmente não mantém relacionamento comercial com a Consultora Imobiliária.

Relacionamento do Administrador com o Custodiante

Na data deste Prospecto, o Administrador atuava como instituição administradora do TMG II Fundo de Investimento em Participações, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.958.275/0001-11 para o qual o Custodiante também presta serviços de custódia, controladoria e escrituração das respectivas cotas.

Na data deste Prospecto, a Oliveira Trust Servicer, sociedade integrante do grupo econômico do Administrador, atuava como gestor do Barra Mansa Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.577.033/0001-73, do qual o Custodiante também é administrador, além de prestar os serviços de custódia, controladoria e escrituração das respectivas cotas.

Na data do presente Prospecto, o Administrador não presta nenhum serviço ou mantém qualquer relacionamento comercial com o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas.

Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente

Além dos serviços relacionados ao Fundo, o Auditor Independente presta serviços de auditoria independente de contas relativas a fundos de investimento administrados pelo Administrador, o que

não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Relacionamento do Gestor com o Coordenador Líder

O Gestor possui vínculo societário com o Coordenador Líder, tendo em vista que estão sob o controle comum do Banco Máxima.

O Coordenador Líder firmou contrato com a Administradora, em nome do Fundo, cujo prazo de vigência a finalização da distribuição das Cotas, de acordo com a Instrução CVM n.º 476. A remuneração da Coordenador Líder está contida na taxa de distribuição estabelecida no Regulamento.

Relacionamento do Gestor com a Consultora Imobiliária

O Gestor possui vínculo societário com a Consultora Imobiliária, tendo em vista que estão sob o controle comum do Banco Máxima.

A Consultora Imobiliária firmou contrato com a Administradora, em nome do Fundo, cujo prazo de vigência corresponde ao prazo de duração do Fundo. A remuneração da Consultora Imobiliária está contida na taxa de administração estabelecida no Regulamento do Fundo..

Relacionamento do Gestor com o Custodiante

Exceto pelo relacionamento existente em razão do Fundo, o Gestor atualmente não mantém relacionamento comercial com o Custodiante.

Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Gestor presta serviços de gestão de carteiras de outros FII para os quais o Auditor Independente presta serviços de auditoria independente de contas, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Relacionamento do Coordenador Líder com a Consultora Imobiliária

O Coordenador Líder possui vínculo societário com a Consultora Imobiliária, tendo em vista que estão sob o controle comum do Banco Máxima.

A Consultora Imobiliária firmou contrato com a Administradora, em nome do Fundo, cujo prazo de vigência corresponde ao prazo de duração do Fundo. A remuneração da Consultora Imobiliária está contida na taxa de administração estabelecida no Regulamento.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante

Exceto pelo relacionamento existente em razão do Fundo, o Coordenador Líder atualmente não mantém relacionamento comercial com o Custodiante.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente

Além dos serviços relacionados ao Fundo, o Auditor Independente presta serviços de auditoria independente de contas relativas a outros FII cujas cotas são distribuídas pelo Coordenador Líder, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Relacionamento da Consultora Imobiliária com o Custodiante

Exceto pelo relacionamento existente em razão do Fundo, a Consultora Imobiliária atualmente não mantém relacionamento comercial com o Custodiante.

Relacionamento da Consultora Imobiliária com o Auditor Independente

Exceto pelo relacionamento existente em razão do Fundo, a Consultora Imobiliária atualmente não mantém relacionamento comercial com o Auditor Independente.

Relacionamento do Auditor Independente com o Custodiante

Na data deste Prospecto, o Auditor Independente presta serviços de auditoria independente de contas relativas a outros FII para os quais o Custodiante presta serviços de custódia qualificada e escrituração de Cotas, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Não há nenhuma outra relação comercial relevante entre os participantes do Fundo que poderia de alguma forma resultar em um conflito de interesses entre os participantes. Reforçamos que as partes possuem completa independência na realização de suas respectivas atividades no âmbito do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

6RTD-RJ 14.04.2011
PROTOCOLO 1207241



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
ESTRUTURA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Pelo presente instrumento particular, **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ/MF) sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra assinados ("Administrador"), RESOLVE:

1. constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), um fundo de investimento imobiliário, com a denominação "**ESTRUTURA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**" ("Fundo"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá na realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis performados, de natureza não residencial, nos termos da Política de Investimento definida no Anexo II do Regulamento, de forma a proporcionar a seus cotistas uma remuneração para o investimento realizado, por meio do pagamento de rendimentos mensais advindos da exploração comercial dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
2. Assumir a função de administração do Fundo, na forma do Regulamento neste ato aprovado;
3. Apesar do diretor responsável pela Administradora perante a Secretaria da Receita Federal, nos termos da regulamentação pertinente, ser o Sr. Mauro Sergio de Oliveira, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade regº n.º 6.722-9 expedida pelo CRE/RJ - 1ª região em 25 de maio de 1993, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o n.º 197.460.087-49, a Administradora resolve designar como diretor responsável pela representação do Fundo perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 472, o Sr. José Alexandre Costa de Freitas, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade nº nº 78657, expedida pela OAB/RJ

6RTD-RJ 14.04.2011
PROTOCOLO 1207241

em 04/04/1994, inscrito no CPF/MF sob o nº 008.991.207-17, com endereço comercial na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;

4. aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo ao presente instrumento, o qual é parte integrante do presente instrumento, denominado Regulamento do **ESTRUTURA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**; e
5. submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pela Instrução CVM 472, para a constituição e funcionamento do Fundo, observado que a 1ª Emissão de Cotas do Fundo será objeto de Oferta Pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.

Sendo assim, assina o presente instrumento na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 14 de abril de 2011.

ALEXANDRE OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
PROCURADOR ADMINISTRADOR CARLOS HENRIQUE PEREIRA SILVA
PROCURADOR

Testemunhas:

1.

Nome: JOAO PAULO BELLO DE SOUSA BEZERRA
RG: 10975312-9
CPF: 109117207-23

2.

Nome: Raphael Mogalhães Morgado
RG: 05390512-3 DICI RJ
CPF: 124.307.327-89



6º RTD Rua do Carmo 57 - 3º Andar - Centro-RJ	
Tels. (21) 2233-7878 / www.rtd-rj.com.br	
REGISTRADO EM MICROFILME SÉRIE Nº E DATA DECLARADOS	
A MARCEN. O QUE CERTIFICO	
<input type="checkbox"/>	Sônia Maria Andrade dos Santos - Oficial
<input checked="" type="checkbox"/>	Paulo César Andrade dos Santos - 1º Substituto
<input type="checkbox"/>	CTPS nº 26.122.024 - RJ
<input type="checkbox"/>	Marco André dos S. Santos - 2º Substituto

ANEXO II - INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO
DO
ESTRUTURA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Pelo presente instrumento particular, **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ/MF) sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de Administrador ("Administrador") do **ESTRUTURA I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário constituído em 14 de abril de 2011, sob a forma de condomínio fechado, com seu regulamento registrado na mesma data, sob o nº 1207241, perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Fundo" e "Regulamento"):

CONSIDERANDO que:

1. Até a presente data, não foi iniciada a distribuição das Cotas do Fundo;
2. O Administrador deseja realizar alterações no Regulamento; e
3. Não havendo Cotistas no Fundo, não são aplicáveis, para a alteração do Regulamento, as disposições do inciso "II" do Artigo 18 da Instrução CVM 472, nem as disposições do inciso II do Artigo 27 do Regulamento.

RESOLVE:

- a) alterar a denominação do Fundo, o qual, a partir desta data, passa a ser denominado **MÁXIMA RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**;
- b) contratar a **MÁXIMA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Atlântica, nº 1130, 9º andar - parte, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 03.566.273/0001-96, para prestação dos serviços de gestão da carteira de investimentos do Fundo;
- c) contratar a **MÁXIMA REALTY S.A.**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Avenida Atlântica, nº 1.130, 9º andar - parte, Copacabana, CEP 22021-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.280.726/0001-77, para a prestação de serviços de Consultoria Imobiliária do Fundo;
- d) contratar a **MÁXIMA S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Avenida Atlântica, nº 1.130, 9º andar - parte, Copacabana, CEP 22021-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.886.862/0001-12, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas da primeira emissão do Fundo;
- e) contratar o **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.111, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, para prestação dos serviços de custódia qualificada e escrituração de Cotas;
- f) alterar o Regulamento do Fundo ("Regulamento"); e

1



6RTD-RJ 07.11.2011
PROTOK 1230494

- g) aprovar a nova versão do Regulamento, que segue anexa a este instrumento particular de deliberação

Este instrumento de deliberação, e o Regulamento com seus anexos deverão ser registrados junto ao 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Sendo assim, assina o presente instrumento na presença das duas testemunhas abaixo assinadas

Rio de Janeiro, 07 de novembro de 2011.

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Administrador

Cesar Reinaldo Leal Pinto
Diretor

Silvia Cristina da Oliveira
Procuradora

Testemunhas:

1.

Nome: Alan Russo Najman
RG: 20.419.427-8 (Detran)
CPF: 101.519.517-94

2.

Nome: JOÃO PAULO BELLO DE SOUSA BEZERRA
RG: 100.759.12-0
CPF: 103.17.209.63

6º RTD Rua do Carmo 57 - 3º Andar - Centro-RJ
Tels. (21) 2253-7878 / www.6rtjd.com.br
REGISTRADO EM MICROFILME SOB OLHO E DATA DECLARADOS
A MARGEM DO LUIZ CERTIFICADO

<input type="checkbox"/>	Sônia Maria Andrade dos Santos - Oficial
<input checked="" type="checkbox"/>	Paulo César Andrade dos Santos - 1º Substituto
<input type="checkbox"/>	CTPS nº 26.122/024 - RJ
<input type="checkbox"/>	Marco Antônio de A.S. Santos - 2º Substituto
<input type="checkbox"/>	CTPS nº 25276/015 - RN
<input type="checkbox"/>	Cleia de Araújo Pereira - 3º Substituto
<input type="checkbox"/>	CTPS nº 7324755-101 - RJ



AVERBADO
A margem do registro nº 3209241
Conforme Art. 12º da Lei de Registro
Público nº 6.015/73.
6º Registro de Títulos e Documentos - RJ

ANEXO III - INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO
DO MÁXIMA RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII**

Pelo presente instrumento particular, **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ/MF) sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de Administrador ("Administrador") do **MÁXIMA RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário constituído em 14 de abril de 2011, sob a forma de condomínio fechado, com seu regulamento registrado na mesma data, sob o nº 1207241, e alterado em 07 de novembro de 2011 pelo Instrumento Particular de Primeira alteração, o qual foi registrado na mesma data sob o nº 1230494, todos perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Fundo" e "Regulamento");

CONSIDERANDO que:

1. Até a presente data, não foi iniciada a distribuição das Cotas do Fundo;
2. O Administrador deseja realizar alterações no Regulamento; e
3. Não havendo Cotistas no Fundo, não são aplicáveis, para a alteração do Regulamento, as disposições do inciso "II" do Artigo 18 da Instrução CVM 472, nem as disposições do inciso II do Artigo 27 do Regulamento.

RESOLVE:

- a) incluir o parágrafo terceiro do Artigo 12 do Regulamento do Fundo, com a consequente renumeração dos demais parágrafos; e
- b) aprovar a nova versão do Regulamento, que segue anexa a este instrumento particular de deliberação.

6ºRTD-RJ - 1233646
Em 02/12/2011, às 11:06:10, foi
registrado o documento
nº 1233646, do tipo
FII, no 6º Ofício de Registro de
Títulos e Documentos do
Estado do Rio de Janeiro.



6RTD-RJ 02.12.2011
PROT. 1 233 646

Este instrumento de deliberação, e o Regulamento com seus anexos deverão ser registrados junto ao 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.


Sendo assim, assina o presente instrumento na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 01 de dezembro de 2011.


**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Jose Alexandre Costa de Freitas **Administrador**
Diretor Aline de Araújo Hamond
Procuradora

Testemunhas:

1.


Nome: Paulo Henrique Amador da
RG: 20.788.384-4
CPF: 116.871.997-60

2.


Nome: JOÃO PAULO BELLO DE SOUSA BEZERRA
RG: 0975312-9
CPF: 109117207-23

6º RTD Rua do Carmo 57 - 3º Andar - Centro-RJ
Tels. (21) 2233-7878 / www.6rt.com.br
REGISTRADO EM MICROFILME SOB O N.º DATA DECLARADOS
A MARGEM DO QUE CERTIFICADO

- ☐ Sônia Maria Andrade dos Santos - Oficial
- ☐ Paulo Cesar Andrade dos Santos - 1º Substituto
CTPS nº 26.122/824 - RJ
- ☐ Marco André de A.S. Santos - 2º Substituto
CTPS nº 26276/015-RN
- ☐ Cleia de Araújo Barreto - 3º Substituto
CTPS nº 7324126-001-RJ



AVERBADO
A margem do registro nº 1.230.494
Conforme Art. 128 da Lei de Registro
Público nº 6.015/73.
6º Registro de Títulos e Documentos - RJ

ANEXO IV - INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO

6ºRTD-RJ 06.07.2012
PROT. 1 257529



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
MÁXIMA RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**
CNPJ/MF n.º 13.584.584/0001-31

Pelo presente instrumento particular, OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, CEP 22640-100, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, por meio dos seus representantes abaixo assinados, na qualidade de instituição administradora do MÁXIMA RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário constituído em 14 de abril de 2011, com seu regulamento ("Regulamento") registrado na mesma data sob o n.º 1207241, e alterado por instrumentos particulares em (i) 07 de novembro de 2011, registrado na mesma data sob o n.º 1230494, e (ii) 1º de dezembro de 2011, registrado em 02 de dezembro de 2011 sob o n.º 1233646, todos perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 13.584.584/0001-31 ("Fundo"), diante da permissão conferida pelo Parágrafo Segundo do Artigo 21 do Regulamento, bem como pelo Artigo 45 da Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, RESOLVE aprovar a nova versão do Regulamento, o qual passará a vigorar nos termos do documento anexo ao presente instrumento, haja vista a necessidade do atendimento às exigências formuladas (i) pela CVM, nos termos do OFÍCIO/CVM/SRE/GER-2/Nº 283, de 15 de junho de 2012, e (ii) pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, conforme o ofício GAE n.º 3.110, de 27 de junho de 2012, no âmbito do processo de registro de negociação das cotas do Fundo no mercado de bolsa de valores.

Este instrumento de deliberação, e o Regulamento com seus anexos deverão ser registrados junto ao 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

6RTD-RJ 06.07.2012
PROT00.1257529

Sendo assim, assina o presente instrumento na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 06 de julho de 2012.


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

Jose Alexandre Costa de Freitas
Diretor

Administrador

Fernanda Barbosa Camilo
Procuradora

Testemunhas:

1. 
Nome: Alan Russo Najman
RG: 20.419.427-8 (Detran)
CPF: 101.519.617-94

2. 
Nome: Raphael Magalhães Morgado
RG: 09390512-3 DIC/RJ
CPF: 124.307.327-89

6º OFÍCIO
O presente documento está protocolado, registrado e digitalizado sob o número e data declarados à margem. O que certifico.

☐ ADINA MARIA ANDRADE DOS SANTOS - OFICIALA - MATR. 96/126
☐ PAULO CÉSAR ANDRADE DOS SANTOS - 1º SUBSTITUTO - CPIS Nº 26122/824 - RJ
☐ MARCO ANDRÉ DE A. SARGA SANTOS - 2º SUBSTITUTO - CPIS Nº 35276/98015 - RN
☐ CLEIA DE ARAUJO BARRETO - 3º SUBSTITUTO - CPIS Nº 3734126/001-0 - RJ

Rua do Carmo, 37 - 3º andar - Centro - Rio de Janeiro 20011-420 - Tel: (21) 2333-3000 www.6oficio.com.br

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREÇÃO ELETRÔNICA
DA JUSTIÇA
REGISTRAR
EER
11/07/2012
RTC94534

AVERBADO
A margem do registro nº 1233.646
Conforme Art. 128 da Lei de Registro Público - nº 6.015/73.
6º Registro de Títulos e Documentos - RJ

ANEXO V - REGULAMENTO DO FUNDO

REGULAMENTO

DO

**MÁXIMA RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII**

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Artigo 1º - O MÁXIMA RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – **FII**, designado como “Fundo”, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como “Regulamento”, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), pela Lei nº 8.668, 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Primeiro – O Fundo é administrado e representado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, doravante denominado simplesmente como “Administrador”. O gestor da carteira do Fundo será a **MÁXIMA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Av. Atlântica, nº 1130, 9º andar – parte, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 03.566.273/0001-96, doravante designado “Gestor”.

Parágrafo Segundo – O Fundo manterá contrato de prestação de serviços com a **MÁXIMA REALTY S.A.**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Avenida Atlântica, nº 1.130, 9º andar – parte, Copacabana, CEP 22021-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.280.726/0001-77 (“Consultora Imobiliária” ou “Máxima Realty”). Os serviços a serem desempenhados pela Consultora Imobiliária estão definidos no Artigo 20 deste Regulamento.

Parágrafo Terceiro – Observado o disposto no Parágrafo Sexto do Artigo 11 abaixo, o Fundo é destinado ao público em geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução do Conselho Monetário Nacional (“CMN”) nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, conforme alterada (“Resolução CMN nº 2.689”). O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retorno de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos. As Cotas da primeira emissão do Fundo serão distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, sendo colocadas exclusivamente junto a investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”).



CAPÍTULO II – DO OBJETO

Artigo 2º - O Fundo tem por objeto a aquisição de imóveis e direitos reais sobre imóveis comerciais, construídos ou em fase de *retrofit*, destinados a locações comerciais, quais sejam aqueles descritos no Anexo I deste Regulamento (os “Imóveis”). Admite-se ainda o investimento do Fundo nos Imóveis, ou em direitos reais sobre os Imóveis, diretamente ou por meio da aquisição de quotas ou ações de emissão de sociedades cujo ativo único ou ativos preponderantes seja(m) o(s) Imóvel(is) (as “Participações em Sociedades”). Ademais, poderá o Fundo adquirir Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em créditos vinculados ou decorrentes de contratos de locação ou compra e venda de bens imóveis, arrendamento ou outorga de direito real de superfície, vinculados ou não com os Imóveis (“CRF”), assim como Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”). Para os fins deste Regulamento, Imóveis, Participações em Sociedades, CRI e LCI serão conjunta e indistintamente referidos como “Ativos”.

Parágrafo Primeiro – Após o encerramento da Oferta Pública de Distribuição das Cotas da primeira emissão do Fundo, este entrará em funcionamento, tendo sido obtida a autorização e registro prévio na CVM. Uma vez concedido o registro de funcionamento pela CVM, será realizada a aquisição dos Ativos pelo Fundo. No período entre a data da autorização da CVM para a constituição do Fundo e a data em que o Fundo realizar a aquisição dos primeiros Ativos, a totalidade dos recursos captados pelo Fundo deverá permanecer aplicada em Outros Ativos, conforme definido no Artigo 3º, Parágrafo Segundo, deste Regulamento. A primeira emissão do Fundo compreenderá a distribuição de até 450.000 (quatrocentas e cinquenta mil) Cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de até R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), mas o Fundo poderá iniciar suas atividades após o encerramento do período de distribuição, desde que estejam subscritas e integralizadas 410.000,00 (quatrocentas e dez mil) Cotas, representando o valor mínimo de R\$ 41.000.000,00 (quarenta e um milhões de reais).

Parágrafo Segundo – A Administradora poderá, sem prévia anuência dos cotistas, em conjunto com o Gestor e com a Consultora Imobiliária, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

- (a) Negociar, contratar e praticar quaisquer atos relativos à gestão e manutenção dos Imóveis, previstos no Anexo I, que venham a integrar o patrimônio do Fundo; e
- (b) Locar os Imóveis, previstos no Anexo I, que comporão o patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 3º - Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão do Gestor, com a consultoria prestada pela Consultora Imobiliária, segunda a Política de Investimentos a seguir definida, que busca proporcionar ao Cotista rendimento de longo prazo para o investimento por ele realizado no Fundo. A aquisição de Ativos pelo Fundo será realizada com observância do disposto neste Regulamento, observando notadamente a seguinte Política de Investimentos:



- (a) O Fundo realizará investimentos nos Ativos, objetivando, primordialmente, auferir receitas oriundas da locação, arrendamento ou concessão de direito real de superfície dos Imóveis, e, ocasionalmente, da alienação dos Ativos, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos Ativos, ficando ressalvada a realização de investimentos de curto prazo em Outros Ativos, conforme previsto no parágrafo segundo deste Artigo 3º, para fins de liquidez e pagamento de despesas correntes do Fundo;
- (b) O Anexo I deste Regulamento contém informações sobre os Imóveis que poderão compor a carteira do Fundo, direta ou indiretamente, por meio da aquisição dos Ativos, observado o disposto no parágrafo quarto do Artigo 2º acima.

Parágrafo Primeiro – O Fundo investirá nos Ativos, respeitando os limites abaixo estabelecidos e o disposto no Parágrafo Segundo abaixo:

- (a) O Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em Imóveis;
- (b) O Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em Participações em Sociedades;
- (c) O Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em CRI; e
- (d) O Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em LCI.

Parágrafo Segundo – Além dos investimentos em Ativos, o Fundo poderá manter recursos investidos em (i) Letras Financeiras do Tesouro, emitidas pelo Tesouro Nacional (as “LFT”); (ii) Notas do Tesouro Nacional, série B (as “NTN-B”); (iii) Cotas de fundos de investimento das classes referenciado DI e renda fixa (os “Fundos RF”); ou (iv) demais ativos financeiros de renda fixa (os “Ativos RF”) (sendo que as LFT, os Fundos RF e os Ativos RF doravante denominados, em conjunto, “Outros Ativos”), nas seguintes circunstâncias:

- (a) A qualquer momento, até 15% (quinze por cento) de seu patrimônio líquido, para fins de atendimento das disponibilidades de caixa, do pagamento de despesas, obrigações contratuais e encargos do Fundo, conforme estabelecido neste Regulamento;
- (b) Durante o período de negociação entre o Fundo e os proprietários dos Ativos e até que sejam cumpridas as eventuais condições de fechamento e pagos os preços de aquisição de cada um dos Ativos (“Período de Negociação”), conforme contratos firmados com os proprietários dos Ativos, até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em Outros Ativos. Referido Período de Negociação não poderá ser superior a 180 (cento e oitenta) dias contados (i) da



data em que o Fundo entrar em funcionamento, nos termos do Artigo 2º, parágrafo primeiro, deste Regulamento, ou (ii) da data de encerramento de oferta para distribuição de novas emissões de cotas do Fundo, posteriores à primeira emissão de Cotas do Fundo, ou, conforme aplicável, (iii) da data de alienação de Ativos até a data de aquisição de outros Ativos, após aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme disciplinado no parágrafo segundo do Artigo 2º deste Regulamento; e

- (c) Excepcionalmente, por ocasião da Primeira Emissão de Cotas do Fundo e enquanto o Fundo não estiver em funcionamento nos termos do Artigo 2º deste Regulamento, até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido.

Parágrafo Terceiro – Os recursos investidos em Outros Ativos serão resgatados para:

- (a) pagamento da taxa de administração, obrigações contratuais e demais encargos do Fundo;
- (b) pagamento de encargos e quaisquer despesas do Fundo, inclusive despesas com aquisição dos Ativos; e
- (c) investimentos em Ativos.

Parágrafo Quarto – Os investimentos do Fundo em Outros Ativos serão realizados pelo Gestor com base nas características de risco e liquidez condizentes com a necessidade de caixa do Fundo.

Parágrafo Quinto – O objeto e a política de investimento do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Parágrafo Sexto – O Fundo tem como rentabilidade alvo 9% (nove por cento) ao ano sobre o valor integralizado pelos Cotistas quando da primeira emissão de Cotas, corrigido anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGPM-FGV"), considerando-se os Ativos e a situação macroeconômica existente quando da colocação das Cotas de primeira emissão do Fundo.

Parágrafo Sétimo – Observado o disposto no Anexo II deste Regulamento, em especial ao Fator de Risco "Revisão do Aluguel", após o término do prazo de 03 (três) anos contados da data de aquisição dos Imóveis pelo Fundo, as Cotas do Fundo poderão ter a sua rentabilidade esperada afetada caso o valor fixado para o aluguel mensal no Imóvel seja inferior a R\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais).

Parágrafo Oitavo – A rentabilidade alvo não representa nem deve ser considerada, a qualquer momento, e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, do Gestor ou da Consultora Imobiliária. Ademais, diversos



fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente os Fatores de Risco descritos no Anexo II deste Regulamento.

Parágrafo Nono – Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Administrador, pelo Gestor e pela Consultora Imobiliária na implantação da política de investimentos descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos e/ou Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor, a Consultora Imobiliária e/ou os demais prestadores de serviços do Fundo, em hipótese alguma, a ser responsabilizados por qualquer depreciação dos Ativos e dos Outros Ativos da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas.

Parágrafo Dez – O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, Gestor, da Consultora Imobiliária e dos demais prestadores de serviço do Fundo.

CAPÍTULO IV – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 4º - A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, que podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do Fundo. São terceiros contratados pelo Fundo, em sua constituição, para prestar serviços, o Gestor, no que se refere à gestão do patrimônio do Fundo, bem como a Consultora Imobiliária definida no Artigo 20 deste Regulamento, contratada para prestar serviços de análise, seleção e acompanhamento de empreendimentos imobiliários relacionados aos Imóveis, bem como recomendar ao Gestor a aquisição dos Ativos.

Artigo 5º - O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo e poderá, a seu exclusivo critério, delegar ao Gestor poderes para adquirir, alienar e exercer todos os demais direitos inerentes aos Ativos e, conforme aplicável, aos Outros Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive para transigir, observadas as limitações impostas pelas disposições legais aplicáveis, assim como observando-se o disposto no Contrato de Gestão.

Parágrafo Primeiro – O Administrador e o Gestor deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma a empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos Cotistas, bem como manter reserva sobre os seus negócios.

Parágrafo Segundo – O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, o proprietário fiduciário dos Ativos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, e nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas.



Parágrafo Terceiro – O Gestor deverá enviar ao Administrador as instruções necessárias para a realização, a prática, e execução, conforme a consultoria prestada pela Consultora Imobiliária, dos seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, os quais poderão ser realizados sem a prévia anuência dos Cotistas:

- (a) Aquisição, locação, arrendamento e/ou alienação dos Ativos que integram o patrimônio do Fundo;
- (b) Negociação de qualquer contrato relacionado aos Ativos, inclusive os contratos de compra e venda, locação, arrendamento ou outorga de direito real de superfície dos Imóveis, observado o disposto no item iv, alínea (d) do Artigo 21 deste Regulamento; e
- (c) Exercício do direito de voto do Fundo em assembleias gerais das sociedades nas quais o Fundo venha a adquirir Participações Societárias.

Parágrafo Quarto – O Administrador poderá, caso a caso, e a seu exclusivo critério, delegar poderes de representação do Fundo ao Gestor, sem prejuízo do dever de informação ao Administrador, para que pratique diretamente um dos atos listados no parágrafo anterior.

Parágrafo Quinto – O Administrador contratou, em nome e por conta e ordem do Fundo, com interveniência do Gestor, a Consultora Imobiliária, assim definida no Artigo 20 deste Regulamento, contrato este que será mantido durante todo o prazo de duração do Fundo, exceto se deliberado de forma diversa pela Assembleia Geral de Cotistas. A Consultora Imobiliária prestará ao Fundo, às expensas deste, serviço técnico de análise e acompanhamento de projetos imobiliários relacionados aos Imóveis, bem como recomendação ao Gestor, para aquisição dos Ativos, sendo a única responsável pela supervisão e controle das obras de reforma e/ou de manutenção dos Imóveis.

Artigo 6º - No exercício de suas atribuições, o Administrador contratará, às expensas do Fundo:

- (a) distribuição de Cotas;
- (b) consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e acompanhamento de empreendimentos imobiliários, inclusive obras de reforma e manutenção relacionados aos Imóveis para integrarem a carteira do Fundo, cuja remuneração é estabelecida neste Regulamento, conforme Artigo 20 a seguir;
- (c) empresa de auditoria independente registrada na CVM, encarregada de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; e
- (d) custódia dos Ativos do Fundo, exceto Imóveis.

Artigo 7º - O Administrador e o Gestor farão jus ao recebimento de "Taxa de Administração" mensal, correspondente ao percentual equivalente 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, calculada na forma percentual ao ano, e

provisionada todo dia útil com base no Patrimônio Líquido do Fundo do Dia Útil imediatamente anterior, pagáveis mensalmente à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) com base no valor do Patrimônio Líquido do último Dia Útil de cada mês, devida a primeira paga a primeira no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente ao mês de prestação dos serviços e as demais no 2º dia útil do mês subsequente. A parcela da Taxa de Administração devida exclusivamente ao Administrador não poderá representar valor inferior a R\$ 1.500,00 (dezoito mil e quinhentos reais) por mês (o "Valor Mínimo").

Parágrafo Primeiro – O Valor Mínimo da Taxa de Administração será acrescido de parcela mensal equivalente a R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) por cada novo Imóvel, adquirido pelo Fundo e/ou por cada uma das Participações Societárias que o Fundo venha a adquirir.

Parágrafo Segundo – Nos termos da regulamentação aplicável o Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pelo Administrador ou pelo Gestor, conforme o caso, desde que o somatório dessas parcelas não exceda os montantes totais da Taxa de Administração fixados neste Regulamento.

Parágrafo Terceiro – Pela prestação dos serviços de custódia qualificada e escrituração de Cotas, será devida ao CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.111, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, doravante denominado simplesmente como "Custodiante", a remuneração mensal equivalente a 0,09% (nove centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, sendo apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente ao mês da prestação de serviços.

Parágrafo Quarto – A remuneração pelos serviços de custódia e controladoria previstos no Parágrafo Terceiro acima, terá o piso de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pelo índice previsto no Parágrafo Oitavo abaixo.

Parágrafo Quinto – O Administrador e/ou o Gestor, conforme o caso, terão o direito de receber suas respectivas remunerações durante todo o período em que exercerem as suas funções no Fundo, desde a data de início de suas atividades até a data do encerramento de suas atividades no Fundo, seja em caso de renúncia e/ou destituição, com ou sem Justa Causa, ou da abertura de processo de intervenção ou liquidação extrajudicial ou de intervenção judicial.

Parágrafo Sexto – O valor equivalente a 80% (oitenta por cento) da parcela da Taxa de Administração devida exclusivamente ao Administrador prevista neste Capítulo, será paga diretamente pelo Fundo à OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A., sociedade por ações inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.150.453/0001-20, na qualidade de prestadora de serviços para a Administradora, nas mesmas datas estabelecidas neste Capítulo para pagamento da Taxa de Administração, sem quaisquer custos adicionais para o Fundo. A Oliveira Trust Servicer S.A. prestará ao Administrador, serviços auxiliares à administração do Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos serviços de (i) controle e cobrança da documentação necessária à administração do Fundo, procedendo inclusive à elaboração dos relatórios gerenciais devidos à CVM que

f



sejam de responsabilidade da Administradora; e (ii) elaboração e atualização do *website* onde serão disponibilizadas aos Cotistas todas as informações pertinentes ao Fundo.

Parágrafo Sétimo – Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal, Assembleia Geral de Cotistas bem como eventuais procedimento extraordinários anteriores ou posteriores a tais eventos, será devida uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à tais atividades, pagas 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Administrador, de "relatório de horas" enviado aos Cotistas.

Parágrafo Oitavo – Os valores em reais previstos neste Capítulo serão atualizados anualmente pela variação acumulada do IGP-M desde a data de início do Fundo.

Parágrafo Novo – Todos os impostos incidentes sobre as remunerações do Administrador e do Gestor (incluindo, mas não se limitando a ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF) serão acrescidos aos valores pagos pelo Fundo.

Artigo 8º - Adicionalmente, será devido uma Taxa de Performance pelo Fundo ao Gestor nos termos deste artigo.

Parágrafo Primeiro - Até que cada Cota obtenha o retorno do valor que corresponda a 100% (cem por cento) do valor de sua emissão ("Capital Investido") atualizado anualmente pela variação do IGP-M acrescido de 9% (nove por cento) ao ano ("Indexador"), por meio da sua valorização e da distribuição de rendimentos, o Gestor não fará jus a qualquer recebimento de Taxa de Performance.

Parágrafo Segundo - Para os fins do Parágrafo 1º acima, o retorno do valor que corresponda a 100% (cem por cento) do valor de emissão de cada cota atualizado pelo Indexador será apurado por Cota e não por Cotista.

Parágrafo Terceiro - Após o pagamento integral de 100% (cem por cento) do Capital Investido atualizado pelo Indexador, o Gestor fará jus a 20% (vinte por cento), a título de Taxa de Performance, sobre quaisquer pagamentos aos Cotistas em razão de distribuições de ganhos e rendimentos do Fundo resultantes de seus investimentos em Ativo ou Outros Ativos.

Parágrafo Quarto - - Após o pagamento integral de 100% (cem por cento) do Capital Investido atualizado pelo Indexador, o Fundo provisionará ao Gestor a Taxa de Performance auferida.

Artigo 9º - O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo Primeiro – Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento do Administrador pela CVM, ficará o Administrador obrigado a:



- (a) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e
- (b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos Ativos e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, quando cabível, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos. Caso a substituição do Administrador na propriedade fiduciária dos Ativos não ocorra em até 6 (seis) meses da data de renúncia ou descredenciamento, ou da data de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, a seu exclusivo critério, poderá conceder adicional prazo de 6 (seis) meses ou determinar a liquidação antecipada do Fundo. Em sendo concedido prazo adicional e ao final do mesmo não tendo ocorrido a substituição, o Administrador determinará a liquidação antecipada do Fundo.

Parágrafo Segundo – É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o parágrafo primeiro, letra (a) deste Artigo 9º, 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, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, 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 gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no parágrafo primeiro, letra (b) deste Artigo 9º.

Parágrafo Quinto – Aplica-se o disposto no parágrafo primeiro, letra (b), deste Artigo 9º, 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, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo Sétimo – Nas hipóteses referidas neste Artigo 9º, parágrafo primeiro, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui

documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, quando cabível.

Parágrafo Oitavo – Na hipótese prevista no parágrafo sétimo acima, a sucessão da propriedade fiduciária dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo não constituirá transferência de propriedade.

Parágrafo Nono – A Assembleia Geral de Cotistas que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

Parágrafo Décimo – Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por conta única e exclusiva do Fundo os emolumentos e demais despesas relativas à transferência ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO V – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO E DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Artigo 10 – Farão parte do patrimônio do Fundo os Ativos descritos neste Regulamento, no Artigo 2º e seus parágrafos, e os Outros Ativos.

Parágrafo Primeiro – Os Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo serão locados, arrendados ou alienados, sendo que por força do Artigo 8º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação referentes aos Imóveis e/ou direitos que venham a integrar o patrimônio do Fundo serão automaticamente sub-rogados pelo Fundo quando da transferência desses imóveis e/ou direitos ao Fundo, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Segundo – Os contratos de locação deverão, obrigatoriamente, 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 Imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

CAPÍTULO VI – DAS COTAS

Artigo 11 – As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, serão de uma única classe, terão a forma nominativa e escritural e conferirão os mesmos direitos e deveres econômicos e patrimoniais aos seus titulares.

Parágrafo Primeiro – O Fundo manterá contrato com o Custodiante, devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das Cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo,



assim como manterá com a mesma instituição, contrato de prestação de serviços de custódia dos Ativos e Outros Ativos do Fundo, exceto os Imóveis, bem como contrato de prestação de serviços de custódia, de controladoria, de contabilidade e de tesouraria.

Parágrafo Segundo – O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral de Cotistas. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Terceiro – A cada Cota corresponderá um voto na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.

Parágrafo Quarto – De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas por se tratar de um fundo fechado.

Parágrafo Quinto – Observado o disposto abaixo, depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, as Cotas do Fundo serão registradas para negociação, exclusivamente entre investidores qualificados, no mercado secundário por meio do SF - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. – BALCÃO ORGANIZADO DE ATIVOS E DERIVATIVOS (“CETIP”), cabendo ao intermediário assegurar a condição de investidor qualificado do adquirente das Cotas do Fundo.

Parágrafo Sexto – As Cotas somente poderão ser negociadas na CETIP depois de decorridos o prazo de 90 (noventa) dias de sua integralização pelo Cotista.

Parágrafo Sétimo – Decorridos o prazo de 90 (noventa) dias da data da concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM, as Cotas da primeira emissão do Fundo poderão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa, entre investidores não qualificados, desde que seja apresentado prospecto à CVM nos termos do Artigo 15, Parágrafo 2º da Instrução CVM nº 476.

Parágrafo Oitavo – Observado o disposto no parágrafo acima e conforme disposto no Artigo 55 da Instrução CVM 472, enquanto o Fundo for destinado exclusivamente à investidores qualificados, qual seja, investidores qualificados nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM 409, está o mesmo dispensado da elaboração de prospecto, bem como da publicação dos anúncios de início e de encerramento de distribuição.

Parágrafo Nono – O titular de Cotas do Fundo:

- (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de integralização das Cotas que subscrever.



CAPÍTULO VII – DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA A CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Artigo 12 – Com vistas a constituição e início das atividades do Fundo, será realizada primeira emissão de Cotas do Fundo em série única, objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”), no total de até 450.000 (quatrocentas e cinquenta mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante total de até R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), assumindo a subscrição e integralização da totalidade das Cotas objeto da Oferta pelo Preço de Emissão (as “Cotas”). Cada Cotista deverá investir no Fundo, individualmente, o valor mínimo inicial de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), observado o disposto no parágrafo primeiro abaixo. Sem prejuízo do disposto neste Artigo, o Fundo não estabelece valor mínimo para a manutenção de investimentos no Fundo, após a primeira aplicação de cada Cotista.

Parágrafo Primeiro – As Cotas da primeira emissão deverão ser integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Custodiante.

Parágrafo Segundo – A distribuição de Cotas da primeira emissão será liderada e realizada, em regime de esforços restritos de colocação, pela **MÁXIMA S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Avenida Atlântica, n.º 1.130, 9º andar - parte, Copacabana, CEP 22021-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.886.862/0001-12. (“Coordenador Líder”), o qual poderá contratar terceiros, sob sua inteira e exclusiva responsabilidade, terceiros devidamente habilitados para distribuir as Cotas da primeira emissão (“Instituições Participantes”).

Parágrafo Terceiro – Será devida pelo Fundo ao Coordenador Líder uma remuneração fixa bruta, a título de comissão de colocação, equivalente a 1,5% (um e meio por cento) incidente sobre o valor total das Cotas da primeira emissão do Fundo subscritas e integralizadas. A remuneração acima descrita consiste no valor total máximo da remuneração do Coordenador Líder e das Instituições Participantes no âmbito da oferta pública com esforços restritos da primeira emissão do Fundo.

Parágrafo Quarto – Não serão devidas ao Coordenador Líder ou às Instituições Participantes quaisquer outras comissões de estruturação ou prêmio de sucesso.

Parágrafo Quinto – O Fundo poderá iniciar suas atividades após o encerramento do período de distribuição das Cotas de primeira emissão, desde que estejam subscritas e integralizadas 410.000 (quatrocentas e dez mil) Cotas representando o valor mínimo de R\$41.000.000,00 (quarenta e um milhões de reais) (“Montante Mínimo”). As Cotas eventualmente não subscritas serão canceladas pelo Administrador, conforme instruções recebidas pelo Coordenador Líder.

Parágrafo Sexto – Caso o Montante Mínimo previsto no parágrafo quarto acima não seja alcançado na primeira emissão, o Fundo deverá ser liquidado, ficando o Administrador, por



conta e ordem do Fundo, obrigado a ratear, entre os subscritores que tiverem integralizado as suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas vis-à-vis o total de Cotas de primeira emissão subscritas e integralizadas pelos demais subscritores, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Outros Ativos. Neste caso, não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre aplicações em Outros Ativos, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

CAPÍTULO VIII – DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Artigo 13 – As oferta públicas de emissões de Cotas do Fundo se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ato por escrito do Administrador (em se tratando da primeira emissão de Cotas do Fundo) e nas respectivas atas de Assembleia Geral de Cotistas (em se tratando de novas emissões de Cotas do Fundo), bem como nos boletins de subscrição. Tais ofertas públicas dependerão de prévio registro na CVM em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400, ou, alternativamente, serão realizadas na forma prevista na Instrução CVM nº 476, por meio da distribuição pública com esforços restritos, caso em que não haverá registro de oferta pública na CVM.

Parágrafo Primeiro – As Cotas da primeira emissão serão ofertadas publicamente, pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476.

Parágrafo Segundo – Durante os períodos de ofertas públicas de Cotas do Fundo estarão disponíveis ao potencial investidor, ao menos, o exemplar deste Regulamento e, em se tratando de ofertas públicas registradas na CVM, do Prospecto do Fundo da respectiva oferta, 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 investimentos do Fundo, e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos no Anexo II deste Regulamento; (iii) declaração atestando estar ciente que a distribuição das cotas do Fundo não foram registradas na CVM, caso tenham sido objeto de oferta restrita nos termos da Instrução CVM nº 476; e (vi) declaração atestando estar ciente que as Cotas do Fundo, objeto de oferta restrita, estão sujeitas às restrições de negociação previstas neste Regulamento e na Instrução CVM nº 476, conforme o caso.

Parágrafo Terceiro – As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de subscrição e integralização de tais Cotas, somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem subscritas e integralizadas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

f



CAPÍTULO IX – DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Artigo 14 – Por proposta do Gestor, com base na consultoria prestada pela Consultora Imobiliária, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtido o registro na CVM, observado o disposto no Artigo 13 deste Regulamento, caso aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão e da oferta, as condições de subscrição e integralização das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (a) o valor de emissão de cada nova Cota será fixado pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com um dos seguintes critérios: (i) o valor patrimonial das Cotas à época da deliberação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, conforme avaliação elaborada por empresa independente e especializada contratada para tanto, às expensas do Fundo; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, considerando os últimos 60 (sessenta) pregões; ou, ainda, (iv) o valor patrimonial das Cotas à época da deliberação representado pelo quociente entre (1) o valor de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, apurado por empresa independente e especializada contratada para tanto, às expensas do Fundo, deduzido das obrigações do Fundo, e (2) o número de Cotas emitidas. Admite-se, ainda, que o Gestor ou o Administrador apresentem outro critério de fixação do valor da Cota, desde que a Assembleia Geral de Cotista aprove o referido critério na forma dos Artigos 21 e 26 deste Regulamento;
- (b) Aos Cotistas titulares de Cotas do Fundo fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas (“Direito de Preferência”), na proporção do número de Cotas que possuem, direito este concedido para exercício na própria Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela nova emissão de Cotas ou em, no mínimo, 10 (dez) úteis dias contados de publicação do respectivo aviso para exercício do Direitos de Preferência (o “Prazo para Exercício do Direito de Preferência”);
- (c) Na hipótese de nova emissão de Cotas, os Cotistas titulares de Cotas do Fundo poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, sempre no ato da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela nova emissão ou durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência;
- (d) As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes;
- (e) De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em Ativos, com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, contratada às expensas do Fundo por



indicação da Consultora Imobiliária de acordo com o Anexo I da Instrução CVM nº 472 e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas e, ainda, desde que enquadrados na política de investimentos do Fundo e observada a legislação aplicável;

- (f) 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 da distribuição, se for o caso de publicação de anúncio de distribuição, os recursos financeiros investidos no Fundo na nova emissão serão imediatamente rateados entre os subscritores da emissão em referência, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em Outros Ativos realizados no período; e
- (g) Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

CAPÍTULO X – DA TAXA DE INGRESSO

Artigo 15 – Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 16 – A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, conforme dispõe o parágrafo primeiro do Artigo 21 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Parágrafo Primeiro – O Fundo, nos termos da lei vigente, deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668. O resultado a ser distribuído será apurado sob o regime de caixa, conforme determinado pelo Gestor, que deduzirá os encargos previstos neste Regulamento, pagas ou provisionadas, além de deduzir o valor da reserva de contingências referida no parágrafo terceiro deste Artigo.

Parágrafo Segundo – Após o término do prazo de 6 (seis) meses contados da concessão do registro de funcionamento do Fundo, os rendimentos auferidos pelo Fundo serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no dia 10 (dez), ou no dia útil subsequente, do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Parágrafo Terceiro – Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo Primeiro deste Artigo os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as



contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do Fundo.

Parágrafo Quarto - O percentual mínimo a que se refere a alínea (a) do *caput* deste artigo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Parágrafo Quinto - Em qualquer distribuição, será observado o conceito de lucro auferido abaixo definido no Parágrafo Sexto deste Artigo 16.

Parágrafo Sexto - Entende-se por lucro auferido o produto decorrente do recebimento das receitas oriundas da locação, arrendamento ou concessão de direito real de superfície dos Imóveis, ou, ainda, alienação dos Ativos, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos Ativos, e eventuais rendimentos oriundos das aplicações financeiras em Outros Ativos, deduzidos o valor do custo de aquisição do Ativo ou do Outro Ativo, conforme o caso, bem como os custos de cobrança e custos e encargos do Fundo em geral, valores compromissados com contratos já firmados pelo Fundo, em especial em relação a construção de empreendimentos imobiliários, a reserva de contingência necessária para a satisfação de eventuais passivos ou contingências que venha ou possam vir a ser suportados pelo Fundo e a provisão das demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo e cumprimento de suas obrigações, inclusive as não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 206, de 14 de janeiro de 1994.

Parágrafo Sétimo - O valor da reserva de contingência poderá ser correspondente a até 2% (dois por cento) do total dos Ativos do Fundo. Para a sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na reserva, poderá ser procedida a retenção, por recomendação do Gestor, de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite de 2% (dois por cento) do total dos Ativos do Fundo.

Parágrafo Oitavo - O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma de demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento, atualização esta que será realizada pelo prestador de serviços indicado no Artigo 11, Parágrafo Primeiro deste Regulamento.

CAPÍTULO XII - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 17 - Cabe ao Administrador a administração e representação do Fundo, competindo ao Gestor a gestão da carteira de investimento do Fundo, observadas as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

Parágrafo Primeiro - Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador:

- (a) Providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo



constar nas matrículas dos Imóveis relacionados aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- i. não integram o ativo do Administrador;
- ii. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- iii. não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- iv. não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- v. não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- vii. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

(b) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- i. os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
- ii. os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
- iii. a documentação relativa aos Ativos e Outros Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e às operações do Fundo;
- iv. os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- v. o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento.

(c) Celebrar negócios jurídicos e realizar as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, sempre com base na consultoria prestada pela Consultora Imobiliária, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, ressalvando-se que o Fundo contratará, às suas expensas, assessoria jurídica especializada;

(d) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo, em conta corrente do Fundo;



- (e) Custear, em conjunto com o Gestor, as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (f) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos e Outros Ativos, adquiridos com recursos do Fundo, exceto Imóveis;
- (g) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (b) deste Artigo até o término do procedimento;
- (h) Dar cumprimento aos deveres de divulgação de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e neste Regulamento;
- (i) Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo:
 - i. exemplar do Regulamento do Fundo; e
 - ii. exemplar do Prospecto do Fundo, em se tratando de oferta públicas registradas na CVM.
- (j) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (k) Observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (l) Supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados.

Parágrafo Segundo – Constituem obrigações e responsabilidades do Gestor:

- (a) Selecionar, com base na consultoria prestada pela Consultora Imobiliária, os Ativos e Outros Ativos que compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos prevista neste Regulamento; e
- (b) No caso de delegação das responsabilidades do Administrador, nos termos deste Regulamento, e mediante instrumento próprio, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio do Fundo; e
- (c) Cumprir com as demais responsabilidades descritas neste Regulamento e no contrato de gestão celebrado entre o Fundo e o Gestor.

Artigo 18 – É vedado ao Administrador e ao gestor, no exercício de suas atividades, como administrador e gestor, respectivamente, do patrimônio do Fundo e utilizando-se de Ativos ou Outros Ativos do Fundo:

- (a) Receber depósito em sua conta corrente;
- (b) Conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- (c) Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (d) Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- (e) Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (f) Vender à prestação Cotas do Fundo, admitida a divisão em séries e integralização via chamada de capital;
- (g) Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (h) Observado o disposto no Artigo 34 da Instrução CVM nº 472 realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (i) Constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, ficando permitida a aquisição, pelo Gestor, de Ativos sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo;
- (j) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472 e neste Regulamento;
- (k) Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados 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;
- (l) Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- (m) Praticar qualquer ato de liberalidade.

f



Artigo 19 – É vedado, ainda, ao Administrador e ao Gestor:

- (a) Adquirir, para patrimônio do Fundo, Cotas do Fundo; e
- (b) Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagem ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, que não sejam transferidos para benefício dos Cotistas aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, ficando aqui expressamente permitido ao Gestor adquirir, nos termos deste Regulamento, em nome do Fundo, Ativos e Outros Ativos que tenham sido objeto de colocação ou distribuição pelo Administrador, sem que a remuneração que ele venha a receber nos termos ajustados com o emissor do Ativo e/ou outro Ativo seja considerado como vantagem ou benefício relacionado à atividade do Fundo.

CAPÍTULO XIII – DA CONSULTORA IMOBILIÁRIA

Artigo 20 – O Administrador, consoante o disposto no Artigo 31, inciso II, da Instrução CVM nº 472, celebrou contrato, em nome do Fundo e às expensas deste último, com a Consultora Imobiliária. O Gestor é empresa sob controle comum da Consultora Imobiliária. A Consultora Imobiliária será responsável pela consultoria e assessoria técnica na análise das oportunidades de investimento imobiliários, seleção e recomendação ao Gestor, para aquisição dos Ativos, acompanhamento dos Ativos, na negociação da aquisição dos Ativos, no acompanhamento e supervisão das obras de manutenção e reforma dos Imóveis, na definição de prestadores de serviço (como de reforma, manutenção, arquitetura, publicidade e vendas), no acompanhamento de aprovações legais e no acompanhamento da performance dos ativos, incluindo a cobrança dos aluguéis contratuais dos locatários, arrendatários ou concessionários de direitos referentes aos Imóveis.

Parágrafo Primeiro – Adicionalmente, a Consultora Imobiliária prestará assessoria ao Administrador e ao Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento.

Parágrafo Segundo – A Consultora Imobiliária coordenará a administração das locações, obras de reformas, manutenção, conservação de imóvel, arrendamentos e outorgas de direito real de superfície dos empreendimentos relacionados aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, assim como a comercialização dos Imóveis e demais Ativos.

Parágrafo Terceiro – A Consultora Imobiliária deverá disponibilizar semestralmente ao Administrador relatório contendo laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações, contratada às expensas do Fundo, referente ao valor de mercado dos Imóveis integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização e desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório.



Parágrafo Quarto –Caberá privativamente à Consultora Imobiliária identificar os Ativos e propor a aquisição dos mesmos ao Gestor, que caso selecione os ativos indicados pela Consultora Imobiliária encaminhará a proposta ao Administrador, que deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Quinto – A Consultora Imobiliária receberá pelos seus serviços a remuneração mensal, inserida na Taxa de Administração, paga no 2º (segundo) dia do mês subseqüente ao mês de prestação de serviço.

CAPÍTULO XIV – DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 21 – Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- (a) Examinar, anualmente as contas relativas ao Fundo, e deliberar sobre as demonstrações financeiras elaboradas pela empresa de auditoria contratada pelo Fundo e apresentadas pelo Administrador;
- (b) Alterar o Regulamento do Fundo, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas na alínea (h) abaixo;
- (c) Destituir ou substituir o Administrador ou o Gestor e escolher o seu substituto, assim como decidir pela rescisão do contrato de prestação de serviços firmados entre o Fundo e a Consultora Imobiliária;
- (d) Deliberar sobre:
 - i. a substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante do Fundo nos casos de renúncia, descredenciamento, dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência;
 - ii. a fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo;
 - iii. a emissão de novas Cotas, bem como a fixação do valor de emissão da nova Cota;
 - iv. alienação dos Ativos e aquisição e alienação de Ativos, sempre com base em proposta formulada pela Consultora Imobiliária e selecionada pelo Gestor, e consoante laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações de imóveis, indicada pela Consultora Imobiliária e contratada às expensas do Fundo;
 - v. alienação de Imóvel pelas sociedades investidas pelo Fundo, salvo se a alienação se der em favor do Fundo;

- vi. realização de qualquer atividade pelas sociedades investidas pelo Fundo, que não a própria alienação do Imóvel ao Fundo ou ato vinculado à referida alienação;
 - vii. a dissolução e liquidação do Fundo naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (e) Apreciar laudo de avaliação de bens e direitos que sejam utilizados na integralização de Cotas do Fundo. Referido laudo deverá ser elaborado por empresa especializada, indicada pela Consultora Imobiliária e contratada às expensas do Fundo;
- (f) Eleger e destituir os representantes dos Cotistas;
- (g) Deliberar sobre aumento das despesas e encargos do Fundo;
- (h) Alterar este Regulamento no que se refere:
- i. ao objeto do Fundo, observado que a aquisição de Ativos, expressamente prevista no parágrafo segundo do Artigo 2º deste Regulamento, não implicará alteração do objeto do Fundo para todos os fins deste Regulamento;
 - ii. a política de investimentos do Fundo; e/ou
 - iii. a Taxa de Administração.

Parágrafo Primeiro – A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas na alínea (a) deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

Parágrafo Segundo – Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normal legais ou regulamentares, ou, ainda, em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor, do Custodiante e/ou da Consultora Imobiliária, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas, por meio da publicação de comunicação específica na página do administrador na rede mundial de computadores ou por meio de comunicação escrita, enviada a cada Cotista para o endereço constante no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao Administrador, por via postal.

Parágrafo Terceiro – A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas



relativas ao exercício encerrado nos termos do Artigo 49, parágrafo primeiro da Instrução CVM 409, de 18 de agosto de 2004.

Parágrafo Quarto – A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

Artigo 22 – Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro – A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos Cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo ou dos Cotistas, observadas as disposições deste Regulamento.

Parágrafo Segundo – A convocação por iniciativa dos Cotistas ou de seu representante será dirigida ao Administrador que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada, deliberar em contrário.

Artigo 23 – A convocação far-se-á mediante comunicação escrita, enviada por via postal ou nos termos do Artigo 42 deste Regulamento a todos os Cotistas inscritos no livro “Registro de Cotistas”, conforme endereço constante do respectivo boletim de subscrição ou, se alterado, de acordo com o informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao Administrador.

Parágrafo Primeiro – Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a Ordem do Dia, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Segundo – A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias contados da expedição da comunicação ao Cotista. Na mesma comunicação deverá ser realizada a segunda convocação. O prazo para a realização da Assembleia Geral de Cotistas em segunda convocação será de, no mínimo, 5 (cinco) dias após a data prevista para a Assembleia Geral de Cotistas em primeira convocação.

Parágrafo Terceiro – Na contagem dos prazos fixados no parágrafo anterior computar-se-á o dia da expedição da comunicação.

Parágrafo Quarto – Se, por qualquer motivo, a Assembleia Geral de Cotistas não se realizar, ou na ausência de quórum necessário à deliberação da matéria incluída na Ordem do Dia, a Assembleia Geral de Cotistas se reunirá em segunda convocação.

Parágrafo Quinto – Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

f



Artigo 24 – O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua sede e em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas e mantê-los lá até a sua realização.

Artigo 25 – A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 26 – Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem maioria simples das Cotas presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta prevista neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro – Dependem da aprovação, em primeira ou segunda convocação, de Cotistas que apresentem a maioria, no mínimo, das Cotas emitidas e em circulação, as deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas (b), (d), inciso (ii) e (e) do Artigo 21 deste Regulamento, observando-se o disposto no parágrafo segundo abaixo.

Parágrafo Segundo – Em relação às alterações específicas deste Regulamento estabelecidas na alínea (h) do *caput* do Artigo 21 acima, bem como as deliberações previstas nas alíneas (c) e (f) do *caput* do Artigo 21 acima, a aprovação de tais matérias depende da aprovação de Cotistas, em primeira ou segunda convocação, que representem, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do Fundo.

Parágrafo Terceiro – Em relação à matéria prevista na parte final da alínea (c) do Artigo 21, no tocante à rescisão do referido contrato firmado entre o Fundo e a Consultora Imobiliária poderá ocorrer a rescisão com “justa causa”, ou seja, exclusivamente nos casos de (i) comprovada ação intencional da Consultora Imobiliária imbuída de dolo ou fraude no desempenho de suas funções e responsabilidades; (ii) decretação de falência da Consultora Imobiliária, ou pedido por esta de recuperação judicial ou extrajudicial; e (iii) descumprimento de obrigações contratuais que deveria observar nas suas atividades de Consultora Imobiliária, sem que o respectivo descumprimento seja regularizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data do recebimento de notificação a respeito de descumprimento da obrigação, hipótese na qual, não haverá qualquer ônus para o Fundo.

Parágrafo Quarto – A deliberação acerca das matérias previstas no Artigo 21, alínea (d), itens (iii), (iv), (v) e (vi) deste Regulamento depende da aprovação, em primeira convocação, de Cotistas que representem a maioria, no mínimo, das Cotas emitidas e em circulação, ou, em segunda convocação, dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas presentes à Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 27 – Tendo em vista o prazo indeterminado do Fundo, o Administrador deverá convocar, a cada 3 (três) anos contados da data de início do Fundo, Assembleia Geral que deverá ter como objeto exclusivo a alienação da totalidade dos ativos do Fundo e a sua consequente liquidação. A deliberação acima indicada deverá ser aprovada pela maioria simples das Cotas emitidas e em circulação do Fundo.

Artigo 28 – Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no livro de Registro de Cotistas até 3 (três) dias úteis antes da data da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as disposições deste Regulamento.

Artigo 29 – Tem qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Primeiro – Será facultado a qualquer Cotista remeter diretamente pedido de procuração ou requerer ao Administrador que o anexe à convocação feita por carta.

Parágrafo Segundo – O pedido de procuração deverá satisfazer os seguintes requisitos:

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto pedido;
- (b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração; e
- (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

Artigo 30 – Além de observar os quóruns previstos neste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas que tratarem da dissolução ou liquidação do Fundo, da amortização das Cotas do Fundo e da renúncia do Administrador deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

Artigo 31 – O resumo das decisões da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser enviado a cada Cotista no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo ser utilizado para tal finalidade o extrato de conta que for enviado após comunicação de que trata o Artigo 68, inciso II da Instrução CVM 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.

Artigo 32 – Caso a Assembleia Geral de Cotistas seja realizada nos últimos dias do mês, a comunicação de que trata o Artigo 31 acima poderá ser efetuada no extrato de conta relativo ao mês seguinte ao da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO XV – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 33 – O Fundo poderá ter 1 (um) representante dos Cotistas, pessoa física ou jurídica, nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, com a observância dos seguintes requisitos, além dos previstos nas normas aplicáveis:

- (a) o representante deverá ser Cotista do Fundo ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Cotista; e

f



- (b) o representante não poderão exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador em sociedade por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob o controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

Parágrafo Único – A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar a nomeação do representante de Cotistas deverá fixar-lhe mandato, podendo prestar, inclusive, hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nomeação de novo representante. Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembleia Geral de Cotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

Artigo 34 – Compete ao representante dos Cotistas fiscalizar a observância da política de investimentos explicitada no Regulamento do Fundo.

CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 35 – O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 36 – As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas por empresa de auditoria independente registrada na CVM, definida por mútuo consenso entre o Administrador e o Gestor.

Parágrafo Primeiro – Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador e do Gestor.

Parágrafo Segundo – Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas.

Artigo 37 – O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XVII – DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 38 – Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- (a) Taxa de Administração e remuneração da Consultora Imobiliária, conforme prevista no regulamento;
- (b) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;



- (c) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do Fundo;
- (d) despesas com expediente do interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas e com a impressas, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- (e) despesas com a distribuição primária de Cotas;
- (f) despesas com admissão de Cotas à negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado de valores mobiliários, se for o caso;
- (g) comissões, emolumentos e quaisquer outras despesas relativas às operações efetuadas em nome e benefício do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis que componham o patrimônio do Fundo;
- (h) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao Fundo ou decorrente de assessoria legal na aquisição dos bens imóveis, na sua legalização e nos contratos de locação;
- (i) valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo Fundo, que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de culpa ou negligência do Administrador no exercício de suas atribuições;
- (j) as despesas de qualquer natureza inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (k) a taxa de custódia dos Ativos e Outros Ativos do Fundo, exceto os Imóveis;
- (l) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento; e
- (m) outras despesas necessárias à manutenção, conservação e reparos nos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, expressamente previstas neste Regulamento ou autorizada pela Assembleia Geral de Cotistas, sendo desde logo autorizada a realização de despesas com valor anual de R\$100.000,00 (cem mil de reais), corrigidos pelo IGPM, independente de prévia aprovação de Assembleia Geral de Cotistas.

4

CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 39 – O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - i. valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das Cotas e rentabilidade do período; e
 - ii. valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- (b) 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 da solução final, se houver;
- (c) até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
 - i. o balancete semestral;
 - ii. o relatório do Administrador, observado o disposto no parágrafo segundo abaixo;
- (d) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - i. as demonstrações financeiras;
 - ii. o relatório do Administrador, observado o disposto no parágrafo segundo abaixo; e
 - iii. o parecer do auditor independente;
- (e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária.

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

Parágrafo Segundo – Os relatórios previstos nas alíneas (c) (ii) e (d) (ii) do *caput* deste Artigo 39, devem conter, no mínimo:

- (a) 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;

f



- (b) programa de investimentos para o semestre seguinte, a ser disponibilizado pelo Gestor;
- (c) informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:
 - i. conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo conforme relatório disponibilizado pela Consultora Imobiliária;
 - ii. as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
 - iii. 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 do critério que devem estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo será estimado com base em relatório a ser disponibilizado pela Consultora Imobiliária, ou por empresa de consultoria especializada indicada pela Consultora Imobiliária e contratada às expensas do Fundo para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos Ativos e demais ativos integrantes da carteira do Fundo;
- (d) relação das obrigações contraídas no período;
- (e) rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- (f) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres do calendário; e
- (g) 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 e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Quarto – O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste artigo à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.



Artigo 40 – O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

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

Parágrafo Primeiro – A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e tempestiva, 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.

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

Parágrafo Terceiro – O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste Artigo ao mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 41 – O Administrador deverá enviar a cada Cotistas:

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

f



Artigo 42 – Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Primeiro – O envio de informações por meio eletrônico previstas no *caput* depende de anuência do Cotista do Fundo, cabendo ao Administrador a responsabilidade da guarda de referida autorização.

Parágrafo Segundo – O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

CAPÍTULO XIX – DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 43 – Por ter o Fundo prazo de duração indeterminado, sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável ou por meio de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum estabelecido neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro – Aprovada a liquidação ou dissolução, o valor do patrimônio do Fundo será, após a alienação dos Ativos e Outros Ativos do Fundo e o pagamento de todas as dívidas e despesas e encargos inerentes ao Fundo, partilhado entre os Cotistas na proporção de suas Cotas, no prazo de até 30 (trinta) dias.

Parágrafo Segundo – A critério do Administrador e conforme recomendação do Gestor, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas, inclusive em razão de venda de ativos.

Parágrafo Terceiro – Quando da liquidação, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo Quarto – Constarão de notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo a análise do auditor independente quanto aos valores de eventuais amortizações que possam ter sido realizadas em condições não equitativas ou em desacordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 44 – Uma vez realizada a partilha de que trata o parágrafo primeiro do Artigo 43, os Cotistas passarão a ser partes diretas nos processos judiciais e administrativos do Fundo, e não mais o Administrador como representante legal do Fundo.

Parágrafo Único – Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, assim como nos casos de renúncia ou substituição do Administrador ou demais prestadores de serviços, o Fundo e os Cotistas, conforme aplicável, se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador, ou se for o caso, o prestador de serviços, do respectivo processo.

Artigo 45 – No caso de renúncia do Administrador, atendidos os demais requisitos estabelecidos nos Artigos 37 a 38 da Instrução CVM nº 472, conforme alterado, não tendo os Cotistas deliberado a escolha da instituição substituta ou pela liquidação do Fundo, caberá ao Administrador adotar as providências necessárias no âmbito do judiciário para proceder à sua substituição ou liquidação do Fundo.

Artigo 46 – Após a partilha a que se refere o parágrafo primeiro do Artigo 43, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (a) termo de encerramento firmado pelo Administrador, em caso de pagamento integral aos Cotistas ou da ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo;
- (b) demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do auditor independente; e
- (c) comprovante de entrada do pedido de baixa de registro no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ.

CAPÍTULO XX – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 47 – A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- (a) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observando-se o disposto neste Regulamento, em especial no Capítulo XI; e
- (b) apliquem recursos em empreendimentos imobiliário 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.

Parágrafo Primeiro – O Regulamento garante a distribuição dos lucros prevista na alínea (a) do *caput* deste Artigo 47, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição. Feitas essas considerações, tem-se a seguinte tributação ao Fundo:

Imposto de Renda: Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo imposto de renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras de pessoas jurídicas. Contudo, em relação às

aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e Cotas de FII admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte, nos termos da Lei 12.024/09. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

IOF/Títulos: 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 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Considerações Adicionais: Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “Cofins”), o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do fundo.

Para os Cotistas aplica-se o seguinte tratamento tributário:

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

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

f



aliquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ("Países de Baixa ou Nula Tributação").

No caso de Cotistas Qualificados Não Residentes em País de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do Imposto de Renda.

IOF/Títulos: É cobrado a alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo esse limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento).

IOF/Câmbio: Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas Qualificados relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 6% (seis por cento) para o ingresso, e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Parágrafo Segundo – A isenção mencionada anteriormente não se aplica aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, nos termos da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, Artigo 65, §4º.

Parágrafo Terceiro – No caso de Cotistas Qualificados Residentes em País de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas do Fundo e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas Residentes no Brasil.

Artigo 48 – Com relação aos Cotistas do Fundo Residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas no Artigo 3º da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos:



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

Parágrafo Único – Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nas alíneas (a) e (b) deste Artigo. Em relação à alínea (c), o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária inicialmente na CETIP, exclusivamente entre investidores qualificados, conforme consta do Artigo 11, parágrafo quinto deste Regulamento. Não obstante, as Cotas do Fundo poderão ser admitidas posteriormente à negociação em mercado de bolsa, mediante a apresentação de prospecto nos termos do Artigo 15, Parágrafo 2º da Instrução CVM nº 476.

CAPÍTULO XXI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 49 – Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos Cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço www.oliveiratrust.com.br e na CVM, pelo site www.cvm.gov.br.


CAPÍTULO XXII – DO FORO

Artigo 50 – Fica eleito o foro da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 06 de julho de 2012.


Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Administrador

Jose Alexandre Costa de Freitas
Diretor


Fernanda Barbosa Camilo
Procuradora



ANEXO I AO REGULAMENTO DO
MÁXIMA RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
FII

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Localização geográfica

Os Imóveis e/ou Participações em Sociedades cujo ativo único ou ativos preponderantes sejam os Imóveis encontram-se localizados na região central da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Principais características dos Imóveis

Imóveis: "Loja Edifício Sloper"

- a. **Endereço:** O imóvel localiza-se no bairro do Centro, II Região Administrativa da Cidade do Rio de Janeiro, na esquina da Rua Uruguaiana, n.º 55, esquina com a Rua do Ouvidor, n.º 174, tendo, ainda, uma pequena frente para a Rua Reitor Azevedo Amaral, onde se localiza a sua entrada de serviço.
- b. **Descrição:** A loja é constituída de subsolo, loja, sobreloja, 2º e 3º pavimentos, estando os pavimentos superiores interligados por escadas rolantes. Todos os pavimentos, inclusive o subsolo, são também interligados por escadas fixas e por dois elevadores. A loja tem uma ampla testada comercial contínua, com vitrines voltadas para a Rua Uruguaiana e a Rua do Ouvidor. O acesso à loja é feito por entrada independente do prédio comercial. A entrada de serviço da loja é na Rua Reitor Azevedo Amaral, com acesso direto ao subsolo onde está localizado o estoque da loja.

Pavimento	Área Útil
Subsolo	696,00 m²
Térreo	750,00 m²
Sobreloja	750,00 m²
2º Pavimento	800,00 m²
3º Pavimento	927,00 m²
TOTAL	3.923,00 m²

- c. **Aluguel:** Lojas Leader (definida abaixo), que ocupam a loja A, o salão 201 e o salão 301.
- d. **Instituição de condomínio edilício:** conforme o Registro 9 da matrícula n.º 37.881 do 2º



Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, a **Sitima Administração e Participações S.A.**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Rua Uruguaiana, n.º 55, 4º andar-parte, Centro, CEP 21853-480, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 30.455.091/0001-10 ("**Sitima**") instituiu o condomínio edilício para o Imóvel 1, nos termos do instrumento particular datado de 27 de julho de 2011, protocolizado sob o n.º 444.017, em 02 de agosto de 2011, por meio do qual foram discriminadas frações ideais do Imóvel 1, nos termos do Artigo 1.332 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil Brasileiro). Em decorrência do acima disposto, foi encerrada a matrícula n.º 37.881 acima referida, e abertas as matrículas n.ºs 96.940 a 97.063, tendo sido atribuídas à loja A, ao salão 201 e ao salão 301 as matrículas n.ºs 96.940, 96.941 e 96.942, respectivamente.

Todas as disponibilidades financeiras do Fundo são aplicadas tendo por objeto principal a obtenção de renda.

Ônus e garantias que recaem sobre os Imóveis

Na presente data, não recai qualquer ônus ou gravame sobre o Imóvel.

Uso que se pretende destinar ao Imóvel

Mantê-lo locado a companhias de varejo de grande porte, que remunerem de forma adequado o investimento realizado pelo Fundo.

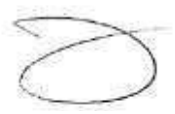
Todas as disponibilidades financeiras do Fundo são aplicadas tendo por objeto principal a obtenção de renda, preferencialmente rentabilizando os valores investidos pelos Cotistas por meio da locação dos Imóveis adquiridos.

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

Locatário da "Loja Edifício Sloper": União de Lojas Leader S.A., sociedade com sede na cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, à Rua Visconde do Rio Branco, n.º 511, 4º andar, conjunto 401, Centro, CEP 24020-004, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 30.094.114/0001-09 ("**Lojas Leader**").

As Lojas Leader desempenham a atividade comercial como loja de departamento ou magazine.

Ocupação do Imóvel 1 nos últimos 5 (cinco) anos anteriores ao pedido de Constituição do Fundo



Em termos percentuais, o Imóvel "Loja Edifício Sloper" esteve 100% (cem por cento) ocupado nos 05 (cinco) anos anteriores à data do pedido de constituição do Fundo na CVM, pela própria União de Lojas Leader S.A.

Descrição e estimativa de valores dos impostos incidentes sobre os bens e operações do Fundo, inclusive sobre investimentos propostos e ainda não efetuados

No âmbito da transferência da propriedade do Imóvel 1 ao Fundo, foi recolhido o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter-Vivos – ITBI, no valor de R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais).

À parte do acima descrito, não há incidência de imposto de renda sobre os investimentos ou rendimentos auferidos pelo Fundo em Ativos. Observado o disposto na legislação em vigor, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo, vide o Capítulo XX deste Regulamento.

Inadimplência


De acordo com a Consultora Imobiliária, não houve atraso ou inadimplência por parte das Lojas Leader no prazo da locação contratada, que data desde de junho de 2001.

Ações judiciais

Na presente data, os Imóveis encontram-se envolvidos em uma ação revisional movida pelas Lojas Leader em face da Sitima, qual seja a Ação Revisional n.º 0161591-80.2011.8.19.0001, que tramita na 22ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro – RJ ("Ação Revisional").

No âmbito da Ação Revisional, é discutido o valor locatício dos Imóveis. Foi atribuído à causa o valor de R\$ 1.099.339,64 (um milhão noventa e nove mil trezentos e trinta e nove reais e sessenta e quatro centavos). Não se vislumbra perda pecuniária imediata, e há provável êxito da Sitima, de acordo com os assessores legais que representam a Sitima na referida Ação Revisional, em promover majoração do aluguel hoje praticado em, aproximadamente, 115% (cento e quinze por cento) e possível majoração em, aproximadamente, 182% (cento e oitenta e dois por cento).

O relatório contendo informações mais pormenorizadas da Ação Revisional acima descrita encontra-se disponível para consulta na sede do Gestor, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Avenida Atlântica, n.º 1.130, 9º andar - parte, Copacabana, CEP 22021-000.



**ANEXO II AO REGULAMENTO DO
MÁXIMA RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
FII**

FATORES DE RISCO

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

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

I. Riscos do Fundo não ser constituído

Existe a possibilidade de o Fundo não vir a ser constituído, caso não seja subscrito o Montante Mínimo na primeira emissão. Na ocorrência de qualquer uma destas hipóteses, o Fundo deverá ser liquidado, ficando o Administrador, por conta e ordem do Fundo, obrigado a ratear, entre os subscritores que tiverem integralizado as suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas vis-à-vis o total de Cotas da primeira emissão subscritas e integralizadas pelos demais subscritores, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Outros Ativos e subtraídas as taxas, encargos e despesas do Fundo realizadas no período. Neste caso, não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre aplicações em Outros Ativos, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

k



II. Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII) é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis objeto do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, preponderantemente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a locação ou arrendamento, ou, ainda, com a cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da locação ou arrendamento dos Imóveis de seu patrimônio. Os contratos de locação vigentes dos Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo poderão ser mantidos pelo Fundo até o seu vencimento. No entanto, pode ocorrer que no futuro tais inquilinos deixem de ser locatários desses Imóveis, fato que obrigaria o Administrador e a Consultora Imobiliária a negociar nova locação em condições de mercado.

III. Riscos de liquidez

Os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os FII sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas, os titulares de cotas de FII podem ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

IV. Risco de concentração de propriedade de Cotas

Não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista, salvo nas hipóteses onde o percentual máximo do total das Cotas emitidas que o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, poderá subscrever ou adquirir no mercado, é de 25% (vinte e cinco por cento). Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei n.º 11.033/04, somente não haverá incidência do IR retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

f



V. Risco de concentração da Carteira

O Fundo destinará os recursos da Oferta de Cotas da sua primeira emissão para a aquisição dos Ativos e Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, a serem aprovadas em Assembleia Geral, por proposta do Gestor, com base na consultoria prestada pela Consultora Imobiliária, e autorizadas pela CVM. O Fundo adquirirá um número limitado de Ativos e Outros Ativos, o que poderá gerar uma concentração da Carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos Imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos Imóveis a serem adquiridos estarão sempre locadas ou arrendadas.

VI. Risco da administração dos Imóveis por terceiros

Tendo em vista que o Fundo tem por objeto a aquisição, para exploração comercial, de Imóveis prontos, que potencialmente gerem renda, através da aquisição de sua totalidade para posterior locação ou arrendamento, e que a administração de tais Imóveis poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis que considere adequadas. A existência de tal limitação confere às empresas especializadas um grau de autonomia para administrar os empreendimentos imobiliários, o que poderá vir a ser considerado excessivo ou inadequado pelo Fundo no futuro, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas não irão prejudicar as condições dos Imóveis ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas.

VII. Risco de crédito

Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que, por sua vez, dependerá, primordialmente, das receitas provenientes da locação comercial dos Imóveis e, ocasionalmente, excluídas as despesas previstas encargos do Fundo. Os Cotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da realização, pelo Fundo, dos valores recebidos dos locatários a título de locação e/ou dos valores recebidos de compradores a título de venda dos Imóveis. Assim, o Fundo está sujeito ao risco de crédito dos locatários, os quais não foram e não serão objeto de auditoria legal para fins da Oferta de Cotas da primeira emissão do Fundo. Desse modo, qualquer fator de risco relacionado diretamente aos locatários dos Imóveis deverão ser avaliados diretamente pelo potencial investidor.

VIII. Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, o Governo Federal poderá desapropriar imóvel por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço 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. Dessa forma, caso qualquer os Imóveis sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do



Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos Imóveis, tais como o tombamento destes ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

IX. Risco de sinistro

Não se pode garantir que as apólices de seguros para os Imóveis e que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

X. Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos Imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

XI. Riscos ambientais

Ainda que os Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo estejam situados em regiões urbanas dotadas de completa infra-estrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. As operações dos locatários dos Imóveis poderão causar impactos ambientais nas regiões em que estes se localizam. Nesses casos, o valor dos Imóveis perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.



4

XII. Riscos jurídicos

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

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

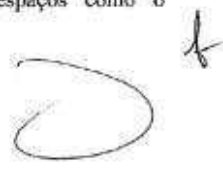
O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal brasileiro. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

XIV. Risco tributário

O risco tributário pode ser definido como o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando os FII ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XV. Condições externas e riscos de desvalorização dos Imóveis

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador e o Gestor não têm controle e tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos empreendimentos imobiliários e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos empreendimentos imobiliários.



XVI. Risco inerente aos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

Os Imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo poderão apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a ele imputadas, na qualidade de proprietário, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

XVII. Riscos relativos à aquisição dos Imóveis

Condições econômicas adversas na região onde estão localizados os Imóveis e a capacidade de manter e renovar as locações podem causar um efeito adverso para o Fundo

Os Imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes Imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelo antigo proprietário em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso estes não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo. Condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os Imóveis e a capacidade de manter e renovar as locações podem causar um efeito adverso para o Fundo. Os resultados do Fundo dependem substancialmente da sua capacidade em locar e/ou manter locados os espaços dos Imóveis. Condições adversas nas regiões em que se encontram situados os Imóveis podem reduzir os níveis de locação, restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações. Caso os Imóveis não gerem receita suficiente para que possam cumprir com as suas obrigações, a condição financeira e os resultados do Fundo podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos Cotistas. A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações de imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem se tornar menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar o Fundo no momento da alienação dos Imóveis que integram o seu patrimônio, se for o caso. Além disso, bens Imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tal como o excesso de oferta de espaço para imóveis comerciais na região onde se encontram os Imóveis, e suas margens de lucros podem ser afetadas em função dos seguintes fatores, dentre outros (i) criação e/ou aumento nas alíquotas de tributos e tarifas públicas incidentes; (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica; (iii) eventos adversos que limitem atividades relacionadas ao setor comercial, ou mesmo afetem ou limitem as atividades principais das empresas locatárias dos Imóveis de propriedade do Fundo; (iv) períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento da taxa de juros que causem queda nos preços das locações e/ou aumento da inadimplência dos locatários; (v) eventual decadência econômica da região onde se encontram localizados os Imóveis; e (vi) percepções negativas pelos locatários e/ou locatários em potencial com relação à



segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, da região onde se situam os Imóveis. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

O mercado imobiliário no Brasil, em geral, e o mercado de locações imobiliárias, em especial, são bastante competitivos, o que pode representar uma ameaça à estratégia do Fundo

A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode afetar a margem das operações do Fundo como um todo, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos Imóveis, redução nos valores a serem obtidos pelo Fundo a título de aluguel dos Imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos Imóveis. Neste cenário, as operações do Fundo e sua lucratividade podem ser reduzidas, causando um efeito adverso na situação financeira e/ou rentabilidade do Fundo. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

A reforma e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais destinados a operações similares às desenvolvidas nos Imóveis em locais próximos aos Imóveis poderá dificultar a capacidade do Fundo com relação à locação dos Imóveis

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais concorrentes, destinados a operações similares às desenvolvidas nos Imóveis adquiridos pelo Fundo, em áreas próximas às áreas em que se situam os Imóveis poderão impactar adversamente a capacidade de o Fundo locar ou renovar a locação de espaços dos Imóveis em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários do Fundo para reforma e adaptação dos Imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos Imóveis, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data deste documento poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas

Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos Imóveis, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data deste documento que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos Imóveis poderão restringir ou impossibilitar a compra e a efetiva aquisição dos Imóveis pelo Fundo. Nessa hipótese, haverá a obrigação de devolução ao Fundo, pelo proprietário original dos Imóveis, dos valores eventualmente pagos pelo Fundo a título de sinal e/ou princípio de pagamento, sendo que o Fundo poderá ter dificuldade em reaver os valores eventualmente pagos nessas situações. Caso sejam verificados após a efetiva aquisição dos Imóveis pelo Fundo, com o desembolso do valor total correspondente ao preço de aquisição dos Imóveis, tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno



exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre os referidos Imóveis. Dessa forma, não há garantia de que o Fundo poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos Imóveis. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os Cotistas. Atividades desenvolvidas pelos locatários poderão acarretar a criação de outros ônus sobre os Imóveis. A tomada de providência pelo Fundo e o prazo para que tais ônus sejam efetivamente eliminados poderão ocasionar perdas ao Fundo e reduzir ou impactar a rentabilidade do Fundo.

As atividades do Fundo e/ou dos locatários dos Imóveis estão ou poderão estar sujeitas a uma extensa regulamentação, o que pode implicar em aumento de custo e limitar a estratégia do Fundo

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, locação, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e exploração de determinados Ativos pelo Fundo 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 do Fundo e a sua rentabilidade. As operações do Fundo e/ou dos locatários também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente as atividades de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos locatários nos Imóveis. 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 e criminais ao Fundo, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente as atividades do Fundo e a sua rentabilidade. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano e proteção ambiental serem alteradas após a aquisição dos Imóveis, o que poderá trazer atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios do Fundo e resultados estimados.

A sujeição das locações dos Imóveis a condições específicas podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e do Fundo

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei do Inquilinato, que, em determinadas situações, garante certos direitos ao locatário, como, por exemplo, o de ajuizamento de ação renovatória, nas hipóteses em que (a) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a 5 (cinco) anos (ou os contratos de locação anteriores que tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos), (b) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo,



pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos, (c) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (d) a ação seja proposta com antecedência de 1 (um) ano, no máximo, até 6 (seis) meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam 2 (dois) riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no referido imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, tal como na ação revisional, sendo que, nestes casos, fica à critério do Poder Judiciário a definição do valor final do respectivo contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários.

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

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

Os rendimentos do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas, poderão ser adversamente afetados durante os períodos específicos em que o Fundo é autorizado a manter a totalidade ou, conforme aplicável, parte substancial de seus recursos investidos em Outros Ativos

Nos termos do Regulamento, o Fundo poderá manter parcela de seu patrimônio líquido investida em Outros Ativos. Diante disso, o desempenho do Fundo poderá ser adversamente afetado em decorrência do investimento da totalidade ou, conforme aplicável, de parcela substancial dos recursos do Fundo em Outros Ativos, podendo prejudicar os rendimentos do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas, bem como distanciando o Fundo da rentabilidade alvo almejada.

XVIII. Revisão do aluguel

A Lei do Inquilinato prevê que tanto o locatário como o locador de um imóvel podem, não havendo acordo, após 3 (três) anos de vigência do contrato de locação ou do acordo anteriormente realizado 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, inclusive, em virtude de eventuais circunstâncias que possam ter causado a valorização ou depreciação do imóvel. Na ação revisional, o juiz arbitrará o valor de aluguel com base em perícia que indicará o valor de mercado, podendo o valor arbitrado em julgo ser maior ou menor que o valor originalmente contratado.

h

Na data de constituição Fundo, a Sitima, então proprietária dos Imóveis, figurava no pólo passivo da Ação Revisional n.º 0161591-80.2011.8.19.0001, movida por Lojas Leader, por meio da qual se discute o valor locatício dos Imóveis.

Os prazos de locação dos imóveis são de 10 (dez) anos, sendo que o aluguel relativo ao subsolo, à garagem, loja, sobreloja e 2º pavimento e respectivas áreas de acesso foram iniciados em 1º de junho de 2001, e a locação do 3º pavimento e respectivas áreas de acesso foi iniciada em 1º de janeiro de 2003, sendo que consta cláusula de prorrogação automática por mais 5 (cinco) anos em ambos os contratos.

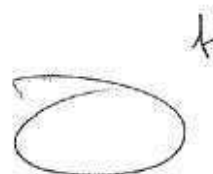
Não se vislumbra perda pecuniária imediata, e há provável êxito da Sitima, de acordo com os assessores legais que representam a Sitima na referida Ação Revisional, em promover majoração do aluguel hoje praticado em, aproximadamente, 115% (cento e quinze por cento) e possível majoração em, aproximadamente, 182% (cento e oitenta e dois por cento). Contudo, existe o risco de obtenção, por parte das Lojas Leader, de decisão favorável quanto à fixação do valor do aluguel em aproximadamente R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) mensais, o que afetaria a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, a distribuição de rendimentos e valorização das Cotas do Fundo, observado o disposto no parágrafo abaixo.

Outrossim, independentemente do resultado da Ação Revisional e observados os riscos de não constituição do Fundo aqui descritos, conforme convencionado com a Máxima Realty, esta manterá depositado em conta vinculada um valor equivalente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ("Valor Garantido") a fim de garantir ao Fundo um retorno equivalente ao pagamento dos alugueis mensais no valor de R\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais) atualizados anualmente pelo IGP-M, até o mês de fevereiro de 2015, data estimada para o esgotamento de tais recursos.

Desse modo, a Máxima Realty transferirá, mensalmente, em moeda corrente nacional, para a conta corrente do Fundo mantida no Custodiante, a diferença positiva entre (i) o valor de R\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais) atualizados anualmente pelo IGP-M e (ii) o valor efetivamente pago pelas Lojas Leader, até o mês de fevereiro de 2015, data estimada para o esgotamento dos recursos do Valor Garantido.

No âmbito da Ação Revisional, caso o Fundo venha a receber, em moeda corrente nacional, os alugueis retroativos da Loja Leader, o Fundo deverá transferir à Máxima Realty, em até 5 (cinco) dias úteis, a totalidade dos valores líquidos de impostos, emolumentos, custas judiciais e honorários advocatícios, recebidos pelo Fundo, desde que a Máxima Realty esteja adimplente com a sua obrigação mensal prevista no parágrafo acima.

Ainda, antes mesmo do mês de fevereiro de 2015, data estimada para o esgotamento dos recursos do Valor Garantido, o seu saldo será liberado à Máxima Realty na hipótese do aluguel fixado na Ação Revisional, ou qualquer outro tipo de negociação, renegociação, ou outra ação revisional, ter valor igual ou superior a R\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais), atualizados pelo IGP-M.



Não obstante o disposto acima, após o mês de fevereiro de 2015, data estimada para o esgotamento dos recursos do Valor Garantido, as Cotas do Fundo poderão ter a sua rentabilidade esperada afetada caso seja fixado valor de aluguel inferior a R\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais). Nessa hipótese, após o término do prazo de 03 (três) anos contados da data de aquisição dos Imóveis, o Fundo poderá ajuizar nova ação revisional a fim de pleitear ajuste no valor dos aluguéis a serem pagos pelas Lojas Leader.

XIX. Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

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

XX. Dispensa do registro na CVM das Cotas da Primeira Emissão do Fundo

Tendo em vista que as Cotas da primeira emissão serão distribuídas com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, sua oferta pública está automaticamente dispensada do registro de distribuição previsto no artigo 19, I da Lei nº 6.385/76 junto à CVM. Deste modo, a CVM não analisará os documentos relacionados ao Fundo. Os investidores devem assim buscar obter informações, para tomada de decisão de subscrição e integralização das Cotas, junto ao Coordenador Líder ou, junto à Instituição Administradora.

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

XX. Risco relativo ao estudo de viabilidade

A Consultora Imobiliária é a responsável pela elaboração do estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira dos empreendimentos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, para os fins da regulamentação aplicável expedida pela CVM, o qual pode não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua, configurando tal fato possível conflito de interesses entre a Consultora Imobiliária e o Fundo.

[Assinatura]

[Assinatura]

XXI. Risco relativo ao seguro contratado para os Imóveis

A Sitima, anterior proprietária do Imóvel 1, contratou seguro para a preservação deste, do qual ainda consta como beneficiária, sendo que está sendo providenciada a regularização e transferência do beneficiário para o Fundo. Além disso, há uma discrepância, a menor, entre o valor de indenização do seguro em vigor contratado e o valor do Imóvel 1 contabilizado na carteira do Fundo. Desse modo, até a efetiva regularização do nome do beneficiário, em caso de sinistro, o Administrador poderá enfrentar dificuldades na obtenção da indenização, uma vez que ainda não foi concluída tal regularização. Ainda, considerando que o valor da apólice é inferior ao valor contabilizado do Imóvel 1 na carteira do Fundo, a indenização poderá não ser suficiente para ressarcir a totalidade dos danos ocorridos no Imóvel 1.

XXII. Outros riscos

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

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

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

h

o

ANEXO VI - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

DECLARAÇÃO

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, CEP 22640-100, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, na qualidade de instituição administradora do MÁXIMA RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 13.584.584/0001-31 ("Fundo"), vem, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 400"), declarar que (i) os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) o prospecto do Fundo, elaborado para os fins de concessão pela CVM do registro de negociação das cotas da primeira emissão do Fundo ("Cotas"), nos termos do §2º do Artigo 6º da Instrução CVM n.º 400, contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da distribuição pública de Cotas, realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Oferta Restrita" e "Instrução CVM n.º 476", respectivamente), das Cotas, bem como do objetivo, política de investimento e composição da carteira do Fundo, dos riscos inerentes aos investimentos no Fundo pelos investidores e das partes envolvidas com o Fundo, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a esse respeito, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro do Fundo perante a CVM e apresentadas aos investidores abordados no âmbito da Oferta Restrita, observado o Artigo 3º, I, da Instrução CVM n.º 476; e (iv) atesta que as informações contidas no prospecto do Fundo são verdadeiras.

Rio de Janeiro, 24 de abril de 2012.


OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.Por: Jose Alexandre Costa de Freitas
Cargos: DiretorPor: MAURO SÉRGIO DE OLIVEIRA
Cargos: DIRETOR

ANEXO VII - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

DECLARAÇÃO

MÁXIMA S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Avenida Atlântica, n.º 1.130, 9º andar - parte, Copacabana, CEP 22021-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.886.862/0001-12, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição de cotas da primeira emissão do MÁXIMA RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 13.584.584/0001-31, realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Oferta Restrita", "Fundo", "CVM" e "Instrução CVM n.º 476", respectivamente), vem, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, para assegurar (a) que as informações prestadas pela administradora do Fundo por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta Restrita, observado o disposto na Instrução CVM n.º 476, foram verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a esse respeito e (b) as informações apresentadas aos investidores abordados no âmbito da Oferta Restrita, observado o Artigo 3º, I, da Instrução CVM n.º 476, foram suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a esse respeito; e (ii) o prospecto do Fundo contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores, bem como do objetivo, política de investimento e composição da carteira do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a esse respeito, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

Rio de Janeiro, 24 de abril de 2012.


MÁXIMA S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Por: ALBERTO MAURÍCIO CALÓ
Cargo: DIRETOR

Por: CAROLINA MATOS COSTA DAYÃO
Cargo: PROCURADORA

ANEXO VIII - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 1

Laudo de Avaliação

ELABORADO PARA BANCO MÁXIMA S/A
OUTUBRO DE 2011
LAUDO 1391/11



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
1.1. Solicitante	3
1.2. Objeto	3
1.3. Finalidade da Avaliação	3
1.4. Datas	3
1.5. Valores	4
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	5
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
3.1. Aspectos de Localização	6
3.2. Equipamentos Urbanos e Comunitários	10
3.3. Atividades Existentes no Entorno	10
3.4. Descrição do Entorno	11
4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	11
4.1. Terreno	11
4.2. Construções	11
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	25
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	26
6.1. Referências Normativas	26
6.2. Valor de Venda	26
6.3. Valor de Locação	32
6. TERMO DE ENCERRAMENTO	33



1. INTRODUÇÃO

1.1. Solicitante

Banco Máxima S.A..

1.2. Objeto

Endereço Rua Ouvidor, 55A, Centro –
Rio de Janeiro, RJ.

Área de Terreno: 1.183,00m²

Área Construída: 3.923,00m²



1.3. Finalidade da Avaliação

Determinação do Valor do Imóvel para Venda e Locação.

1.4. Datas

- Data da vistoria: Outubro de 2011
- Data de referência: Outubro de 2011



1.5. Valores

Valor do Imóvel

R\$ 36.320.000,00

(trinta e seis milhões trezentos e vinte mil reais)

(Outubro de 2011)

Valor do Terreno

R\$ 21.790.000,00

(vinte e um milhões setecentos e noventa mil reais)

(Outubro de 2011)

Valor da Construção

R\$ 14.530.000,00

(catorze milhões quinhentos e trinta mil reais)

(Outubro de 2011)

Valor de Locação

R\$ 348.000,00 / mensais

(trezentos e quarenta e oito mil reais mensais)

(Outubro de 2011)

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de Outubro de 2011.

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados; portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de "boa fé".

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que as medidas do terreno e de construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, exceto as necessárias para o exercício de suas funções.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação. Não foram efetuadas medições de campo.

Não foram consultados os órgãos públicos municipais, estaduais ou federais, quanto à situação legal e fiscal do imóvel. Ressalte-se que não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos ao imóvel avaliando, tendo a análise se restringido aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

Para lastrear o processo avaliatório foram consultados os seguintes documentos:

- Matrícula 37.881 do Segundo Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro – RJ;
- Notificação de IPTU / 2011 – Inscrição 0.122.043-3;
- Quadro de áreas fornecido pelo solicitante.

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para nossos cálculos e apropriação final de valor.

Toda a área deste imóvel foi devidamente visitada. Entretanto, todas as inspeções caracterizaram-se por levantamentos visuais.

Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. Aspectos de Localização

Endereço	: Rua Ouvidor, 55A
Bairro	: Centro
Município – Estado	: Rio de Janeiro – RJ
Densidade de Ocupação	: Alta
Padrão Econômico	: Médio
Categoria de Uso Predominante	: Comercial
Valorização Imobiliária	: Em valorização
Vocação	: Comercial
Acessibilidade	: Boa
Intensidade do Tráfego	: Média



Mapa da região

Avenida Almirante Barroso, 63 – sl.1.217 – PAÍS: +55 21 2524-4242
20031-003 Rio de Janeiro RJ FAX: +55 11 2524-4094
Brasil
www.colliers.com.br



Foto aérea do imóvel



Vista frontal do imóvel – Rua Uruguaiana

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



Avenida Almirante Barroso, 63 – sl. 1.217
20031-003 Rio de Janeiro RJ
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 21 2524-4242
FAX +55 11 2524-4094



Vista frontal do imóvel – Rua do Ouvidor.



Rua do Ouvidor, com o imóvel à direita

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 400 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Avenida Almirante Barroso, 83 – sl. 1.217 PAÍS: +55 21 2524-4242
 20031-093 Rio de Janeiro RJ FAX: +55 11 2524-4094
 Brasil
www.colliers.com.br



Rua do Ouvidor, com o imóvel à esquerda



Rua Uruguaiana, com o imóvel à esquerda

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.





Rua Uruguaiana, com o imóvel à direita

3.2. Equipamentos Urbanos e Comunitários

Rede de Água	: Existente
Coleta de Lixo	: Existente
Energia Elétrica	: Existente
Esgoto Pluvial	: Existente
Esgoto Sanitário	: Existente
Arborização	: Existente
Iluminação Pública	: Existente
Pavimentação	: Existente
Telefone	: Existente

3.3. Atividades Existentes no Entorno

Comércio	: Até 100m
Escola	: De 500m a 1000m
Serviços Médicos	: Acima de 1000m
Recreação de Lazer	: Até 100m
Correio	: Até 100m
Agências Bancárias	: Até 100m
Transporte	: De 100m a 300m

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 400 offices throughout more than 61 countries worldwide.

3.4. Descrição do Entorno

O imóvel está situado na região central do Rio de Janeiro, em importante concentração do comércio varejista de rua da cidade.

A cidade do Rio de Janeiro teve sua formação a partir do centro e até o início do século XX não ultrapassava os arredores da Cidade Nova. A Rua Uruguaiana teve sua abertura no século XVII e se consolidou ao longo da história como uma das principais vias do comércio da cidade.

A região apresenta completa infraestrutura urbana, dispondo dos mais variados estabelecimentos comerciais e de serviço. Por baixo de sua pista de rolamento se encontra o túnel do metrô que transpassa até a zona sul. A via dispõe de uma estação no cruzamento com a Avenida Presidente Vargas, onde também se localiza o Mercado de Comércio da cidade.

A Rua Uruguaiana liga a Avenida Marechal Floriano ao Largo da Carioca e disponibiliza fácil acesso para todo o centro da cidade, conectando a região próxima à Praça Mauá e Morro da Conceição, passando pelo Saara e desembocando na Rua da Carioca, Morro de Santo Antônio e Esplanada do Castelo.

4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1. Terreno

O terreno possui área total de 1.183,00m², com perímetro de formato regular e topografia plana. Em resumo o imóvel apresenta as seguintes características:

- Superfície: Seca
- Topografia: Plana
- Frente: No nível do logradouro
- Zoneamento: O imóvel situa-se na Área Central 2 (AC-2).

4.2. Construções

Sobre o terreno descrito, está erigida edificação comercial, onde está compreendida a loja objeto desta avaliação, que é composta de subsolo, térreo, sobreloja, 2º e 3º pavimento.

A loja atualmente é ocupada por loja de departamentos. As áreas de vendas se encontram no térreo, sobreloja, 2º e 3º pavimentos. No 3º pavimento também se encontra a área de atendimento ao cliente e crédito. Ao longo dos andares são acondicionados pequenos estoques para reposição, e no subsolo se encontra o estoque central.



O térreo, que se encontra no nível das Ruas Uruguaiana e Ouvidor, é o acesso principal e direto para o imóvel. A transição entre os níveis é feito através de três escadas rolantes e um elevador de cargas. Como apoio, na sobreloja se encontra o vestiário e administração, e no 2º pavimento o refeitório.

O quadro de áreas a seguir, fornecido pelo solicitante, ilustra como o imóvel se encontra dividido.

QUADRO DE ÁREAS (m²)	
Subsolo	696,00
Térreo	750,00
Sobreloja	750,00
2º Pavimento	800,00
3º Pavimento	927,00²
TOTAL	3.923,00

Características Principais

Estrutura:	Concreto armado
Fechamento:	Alvenaria com pintura
Fachada	Granito e pintura
Estado de Conservação:	Regular (C)

Divisão Interna:

Subsolo:	Estoque central
Térreo:	Área de vendas, estoque, segurança
Sobreloja:	Área de vendas, estoque, vestiário, administração
2º pavimento:	Área de vendas, estoque, refeitório
3º pavimento:	Área de vendas, atendimento ao cliente, estoque

Acabamentos:

Piso:	Cerâmica, porcelanato, granito, mármore, chapa xadrez
Paredes:	Látex sobre massa corrida, drywall, cerâmica até o teto, granito
Forro:	Látex sobre laje, rebaxado de gesso
Esquadrias:	Madeira, Ferro



Avenida Almirante Barroso, 83 – sl. 1.217 PAUL +55 21 2524-4242
20031-003 Rio de Janeiro RJ FAX +55 11 2524-4094
Brasil
www.colliers.com.br



Fotografias



Acesso principal – Rua Uruguaiana



Área de vendas - Sobreloja

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



Refeitório



Área de vendas – 2º pavimento

Avenida Almirante Barroso, 63 – sl. 1.217 RABX +55 21 2524-4242
20031-003 Rio de Janeiro RJ FAX +55 11 2524-4094
Brasil
www.colliers.com.br



Área de vendas – 2º pavimento



Área de vendas – 3º pavimento

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 51 countries worldwide.



Atendimento ao cliente – 3º pavimento



Escada rolante – 3º pavimento



Elevador de carga



Ar condicionado



Dutos de Ar Condicionado



Detalhe - Ar Condicionado

Avenida Almirante Barroso, 63 – sl 1.217 PABX +55 21 2524-4242
20031-003 Rio de Janeiro RJ FAX +55 11 2524-4094
Brasil
www.colliers.com.br



Estoque reposição – Sobreloja



Estoque calçado - Sobreloja

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 51 countries worldwide.



Sanitários - funcionários



Vestiário



Escada interna



Telefonia



Quadro de força reformado



Estoque central - Subsolo

Avenida Almirante Barroso, 63 – sl.1.217 PABX +55 21 2524-4242
20031-003 Rio de Janeiro RJ FAX +55 11 2524-4004
Brasil
www.colliers.com.br



Estoque central - Subsolo



Escada de acesso e esteira de cargas - Subsolo

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 450 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Avenida Almirante Barroso, 63 – sl.1.217 PABX: +55 21 2524-4242
20031-003 Rio de Janeiro RJ FAX: +55 11 2524-4094
Brasil
www.colliers.com.br



Sala de segurança



Vitrine

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 400 offices throughout more than 61 countries worldwide.





Saída - Rua Reitor Azevedo Amaral

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Analisando-se o imóvel sob a ótica do mercado imobiliário local podem ser destacados:

PONTOS FORTES	ASPECTOS DESAFIADORES
<ul style="list-style-type: none"> - Possui fácil acesso por transporte público; - Encontra-se em região comercial valorizada; - Possui visibilidade para duas importantes vias comerciais locais; 	<ul style="list-style-type: none"> - A localização hoje sofre com a proliferação e descontrolado do comércio irregular; - O imóvel necessita de modernização.
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"> - Escassez de imóveis com as mesmas proporções e visibilidade no entorno imediato da propriedade. 	<ul style="list-style-type: none"> - Devido às suas proporções, sua possibilidade de ocupação torna-se mais restrita.

CENÁRIO DE LIQUIDEZ:

Média-Alta

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. Referências Normativas

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2005, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

6.2. Valor de Venda

6.2.1. Metodologia

Tendo em vista as características específicas da propriedade e da região, para a determinação do valor de venda foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Através desse método o valor da propriedade é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

6.2.2. Elementos Comparativos

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis similares disponíveis para venda.

O campo amostral utilizado para a determinação do valor do imóvel é composto por 05 (cinco) elementos comparativos que podem ser observados junto ao Anexo 1 – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e outras que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a determinação do valor unitário.



6.2.3. Tratamento por Fatores

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local.

Os índices utilizados para aferição foram baseados na seguinte escala de valores:

I. Equipamentos Urbanos

Variáveis	Sim	Não
Trafegabilidade	20	0
Luz Domiciliar	13	0
Rede de Água	11	0
Luz Pública	7	0
Guias e Sarjetas	5	0
Rede de Esgoto	4	0
Telefonia	2	0
Gás	1	0

Pavimentação		Distância ao Transporte Coletivo		Largura da Via	
Asfalto	17	Até 100m	15	Praças	5
Paralelepípedo	16	De 100 a 300m	10	Acima de 20m	5
Cascalho ou Pedra	8	De 300 a 500m	5	De 10 a 20m	3
Terra	5	Acima de 500m	0	Até 10m	1

II. Características da Região

Densidade de Ocupação		Nível Econômico		Fator Comercial	
De 100% a 70%	1,00	Classe Alta	1,50 a 2,00	Alto	1,00
		Classe Média-Alta	1,25 a 1,50	Médio-Alto	0,95
De 70% a 40%	0,95	Classe Média	1,00 a 1,25	Médio	0,90
		Classe Média-Baixa	0,85 a 1,00	Médio-Baixo	0,85
Abaixo de 40%	0,90	Classe Baixa	0,70 a 0,85	Baixo	0,80

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ftr = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt)$$

Onde:

Ftr : Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Fator Padrão Construtivo

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{pc} = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc$$

Onde:

F_{pc}: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOMP: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

No processo de homogeneização desta avaliação, devido à disparidade das áreas disponíveis nas amostras, não foi considerado o fator área. Também não foi considerado o fator idade por entendermos que para o mercado varejista cada ocupação pode vir a atualizar o estado de conservação do imóvel.

6.2.4. Situação Paradigma

A situação paradigma considerada, que possibilitará a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
• Área de Construção =	3.923,00 m2
• Área Construída Homogeneizada =	2.785,51 m2
• Índice de Local =	117,50
• Cota-Parte Terreno =	60%
• Cota-Parte Construção =	40%
• Padrão =	1,66
• Idade =	40 anos
• Vida Útil Referencial =	60 anos
• Estado de Conservação =	C
• Fator de Depreciação =	0,430

6.2.5. Valor Unitário

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação, conforme Anexo 2 – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

Valor Unitário Básico R\$ 13.038,72/m²

6.2.6. Área Homogeneizada

Para a avaliação do imóvel, foi preciso se levar em conta os diferentes pesos de rendimento dos pavimentos. Devido à característica da propriedade, concebida para utilização por loja de departamentos, onde as áreas de vendas não necessariamente se concentram apenas no térreo, foi considerada rentabilidade maior para os pavimentos superiores, diferente de um estabelecimento comercial em um sobrado, conforme demonstrado na tabela a seguir:

EDIFICAÇÃO	ÁREA (m²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE
Subsolo	696,00	0,33	232,00
Térreo	750,00	1,00	750,00
Sobreloja	750,00	0,87	652,18
2o. pavimento	800,00	0,67	533,34
3o. pavimento	927,00	0,67	618,00
TOTAL	3.923,00	xxx	2.785,51

6.2.7. Valor de Venda

Multiplicando-se o valor unitário pela área total homogeneizada do imóvel, tem-se o seguinte valor, para Outubro de 2011:

VALOR DE VENDA = R\$ 13.038,72/m² x 2.785,51m²

Em números redondos:

VALOR DE VENDA = R\$ 36.320.000,00

Valor do Imóvel

R\$ 36.320.000,00

(trinta e seis milhões trezentos e vinte mil reais)

(Outubro de 2011)



Decompondo esse valor, em conformidade com as cotas-parte definidas na situação paradigma, temos:

VALOR DO TERRENO:

Valor do Terreno

R\$ 21.790.000,00

(vinte e um milhões setecentos e noventa mil reais)

(Outubro de 2011)

VALOR DA CONSTRUÇÃO:

Valor da Construção

R\$ 14.530.000,00

(catorze milhões quinhentos e trinta mil reais)

(Outubro de 2011)



6.3. Valor de Locação

Para determinação do valor de locação foi adotado o MÉTODO DA RENDA através da Capitalização Direta, onde o valor de aluguel da propriedade é determinado a partir da capitalização pela taxa de rendimento do valor do imóvel.

Para a determinação do valor de locação será aplicada a seguinte equação:

$$VI = (VL \times i) / 12$$

Onde:

VI = Valor de Venda do Imóvel

i = Taxa de Capitalização (Cap Rate) = 11,5% a.a.

Substituindo-se os valores na equação, tem-se:

$$VI = (R\$ 36.320.000,00 \times 11,5\%) / 12$$

Arredondando:

VALOR DE LOCAÇÃO =

Valor de Locação

R\$ 348.000,00 / mensais

(trezentos e quarenta e oito mil reais mensais)

(Outubro de 2011)



6. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 33 (trinta e três) folhas e 4 (quatro) anexos.

Rio de Janeiro, 25 de Outubro de 2011.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

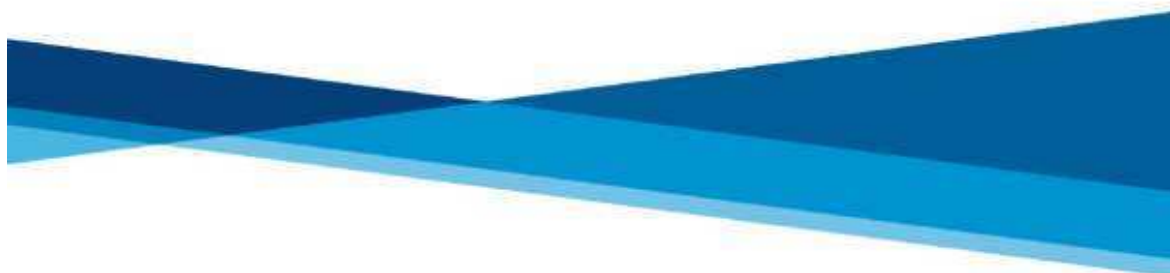
CREA 0931874

A handwritten signature in blue ink, reading "Paula Cristina Alonso Casarini".

Paula Cristina Alonso Casarini
Engenheira Civil
Responsável Técnico
CREA 5.060.339.429



ANEXOS



ANEXO 1

ELEMENTOS COMPARATIVOS





T	Endereço:	av. Rio branco, 134	Fonte:	Andre Nunes (21) 2540-8638	
O/T:	O	Município	Rio de Janeiro, RJ	Preço (R\$):	10.000.000,00
VIL:	V	Área de Terreno (m²):	5.000,00	Área de Construção (m²):	1.100,00
ÁREAS		ACH (m²):	756,42	Fator de elasticidade:	0,50
		A.P.T. (m²):	180,00	A.M. (m²):	260,00
		A.P.S. (m²):	520,00	A.P.I. (m²):	140,00
Mês:		Idade (anos):	35	Padrão:	1,84
10		Estado de Conservação:	C	Fator de Depreciação:	0,530
Ano:		Número de Vagas:	0	Preço Pedido (R\$):	10.000.000,00
2011		Valor, sem Ft e Vagas (R\$):	9.000.000,00	Valor Unitário Homogenizado:	R\$ 9.873,40 /m²

2	Endereço:	rua sete de setembro, 71	Fonte:	sergio castro - 2272-4422
O/T: O	Município	Rio de Janeiro, RJ	Preço (R\$):	13 000 000,00
VIL: V	Área de Terreno (m²):	5 000,00	Área de Construção (m²):	1 000,00
ÁREAS	ACH (m²):	934,78	Fator de elasticidade:	0,50
	A.P.T. (m²):	500,00	A.M. (m²):	500,00
	A.P.S. (m²):	0,00	A.P.I. (m²):	0,00
Mês:	Idade (anos):	30	Padrão:	2,05
10	Estado de Conservação:	C	Fator de Depreciação:	0,610
Ano:	Número de Vagas:	0	Preço Pedido (R\$):	13 000 000,00
2011	Valor, sem Ft e Vagas (R\$):	11 700 000,00	Valor Unitário Homogenizado:	R\$ 13 016,93 /m²

3	Endereço:	rua gonçaves dias, 67	Fonte:	Andre Nunes (21) 2540-8638	
O/T:	O	Município	Rio de Janeiro, RJ	Preço (R\$):	9.000.000,00
VIL:	V	Área de Terreno (m²):	5.000,00	Área de Construção (m²):	900,00
ÁREAS		ACH (m²):	645,55	Fator de elasticidade:	0,50
		A.P.T. (m²):	225,00	A.M. (m²):	225,00
		A.P.S. (m²):	225,00	A.P.I. (m²):	225,00
Mês:		Idade (anos):	40	Padrão:	1,63
10		Estado de Conservação:	C	Fator de Depreciação:	0,430
Ano:		Número de Vagas:	0	Preço Pedido (R\$):	9.000.000,00
2011		Valor, sem Ft e Vagas (R\$):	8.100.000,00	Valor Unitário Homogenizado:	R\$ 15.443,45/m²

Avenida Almirante Barroso, 63 – sl. 1.217 PAIS: +55 21 2524-4242
 20031-003 Rio de Janeiro RJ FAX: +55 11 2524-4094
 Brasil
 www.colliers.com.br



4	Endereço:	rua da assembleia, 77	Fonte:	sergio castro - 2272-4422
O/T: O	Município	Rio de Janeiro, RJ	Preço (R\$):	5.700.000,00
V/L: V	Área de Terreno (m²):	5.000,00	Área de Construção (m²):	569,00
ÁREAS	ACH (m²):	414,43	Fator de elasticidade:	0,90
	A.P.T. (m²):	196,00	A.M. (m²):	173,00
	A.P.S. (m²):	0,00	A.P.L. (m²):	196,00
Mês:	Idade (anos):	30	Padrão:	1,84
10	Estado de Conservação:	C	Fator de Depreciação:	0,510
Ano:	Número de Vagas:	0	Preço Pedido (R\$):	5.700.000,00
2011	Valor, sem Ft e Vagas (R\$):	5.130.000,00	Valor Unitário Homogenizado:	R\$ 13.355,19 /m²

5	Endereço:	rua mexico, 164	Fonte:	sergio castro - 2272-4422
O/T: O	Município	Rio de Janeiro, RJ	Preço (R\$):	6.200.000,00
V/L: V	Área de Terreno (m²):	5.000,00	Área de Construção (m²):	500,00
ÁREAS	ACH (m²):	500,00	Fator de elasticidade:	0,90
	A.P.T. (m²):	500,00	A.M. (m²):	0,00
	A.P.S. (m²):	0,00	A.P.L. (m²):	0,00
Mês:	Idade (anos):	40	Padrão:	1,62
10	Estado de Conservação:	D	Fator de Depreciação:	0,510
Ano:	Número de Vagas:	0	Preço Pedido (R\$):	6.200.000,00
2011	Valor, sem Ft e Vagas (R\$):	5.580.000,00	Valor Unitário Homogenizado:	R\$ 13.500,60 /m²

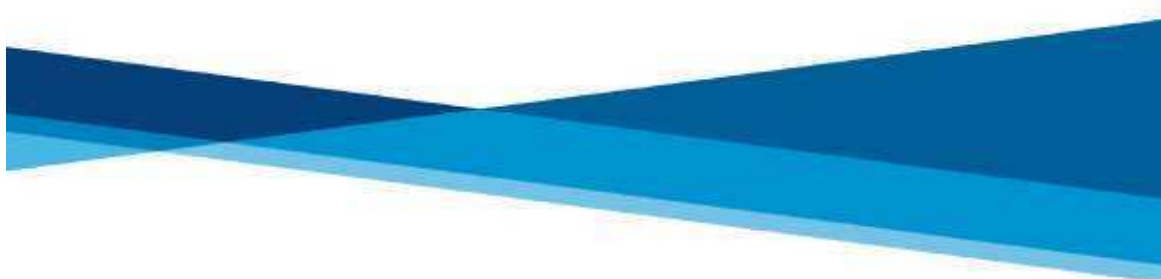
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.





ANEXO 2

TRATAMENTO POR FATORES VALOR UNITÁRIO





Elemento	Valor Unitário (R\$/m²) descontados fator oferta e construções	F Pd	F Transp	Fator Final	q (R\$/m²)
1	11.258,16	0,9610	0,9160	0,877	9.873,40
2	12.516,28	0,9230	1,1170	1,040	13.016,93
3	12.545,45	1,0060	1,2250	1,231	15.443,45
4	12.378,30	0,9610	1,1180	1,079	13.356,19
5	11.160,00	1,0090	1,2010	1,210	13.503,60
6	7.626,83	1,0000	1,0960	1,096	8.359,01

Legenda: Unitário Vu: Valor Unitário, descontado o fator de fonte, em R\$/m²; F Pd: Fator padrão; P dep: Fator depreciação; F Transp: Fator transposição; Fator Final = $\sum F_i - n + 1$ (onde n é o número de fatores utilizados); q: Valor Unitário Homogeneizado.

VALOR UNITÁRIO BÁSICO

Soma = R\$ 73.552,59 / m²
 Número de Elementos = 6
 Valor Médio = R\$ 12.258,76 / m²

Intervalo para Saneamento

Limite Inferior = R\$ 8.581,14 / m²
 Limite Superior = R\$ 15.936,39 / m²

Média Saneada

Soma = R\$ 65.193,58 / m²
 Número de Elementos = 5
 Valor Médio = R\$ 13.038,72 / m²



INTERVALO DE CONFIANÇA TEORIA DAS PEQUENAS AMOSTRAS

Número de Amostras:	5
Número de Graus de Liberdade:	4
tc (tabelado):	1,533
Desvio Padrão =	2007,45
Limite Inferior = R\$	11.662,45 / m ²
Limite Superior = R\$	14.414,98 / m ²

CAMPO DE ARBÍTRIO

Elementos Efetivamente Utilizados

Limite Inferior = R\$	9.873,40 / m ²
Limite Superior = R\$	15.443,45 / m ²

Campo de Arbítrio

Limite Inferior = R\$	11.082,91 / m ²
Limite Superior = R\$	14.994,52 / m ²



ANEXO 3

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



Avenida Almirante Barroso, 63 – sl 1.217 PABX +55 21 2524-4242
20031-003 Rio de Janeiro RJ FAX +55 11 2524-4094
Brasil
www.colliers.com.br



ANEXO 4

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.





De acordo com o item "Especificação das Avaliações" da NBR 14653-2: 2004 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Valor Determinado	Método	Grau de Fundamentação
Valor de Venda	Comparativo	I

Grau de Precisão

Valor Determinado	Método	Grau de Precisão
Valor de Venda	Comparativo	III



ANEXO IX - ESTUDO DE VIABILIDADE

ANÁLISE DE VIABILIDADE

A análise de viabilidade do Máxima Renda Corporativa Fundo de Investimento ("Fundo") aqui apresentada tem como base estimativas para os resultados gerados pelas receitas de locação das lojas Leader objetos deste estudo, bem como as despesas para constituição e manutenção do Fundo, considerando-se um período de 5 anos como horizonte de análise.

O presente estudo utiliza-se também de informações reais para balizamento de suas premissas.

Todas as premissas serão utilizadas como referência para o Comitê de Investimentos do Fundo em suas decisões. Os investimentos aprovados devem seguir as regras de enquadramento e a política de investimentos do Fundo, descritas em seu Regulamento.

1. Pressupostos

1.1. A previsão de IGPM anual para o horizonte de análise é de 4,26% a partir de 2012. Considera-se que a conjuntura econômica do país não sofrerá mudanças significativas de qualquer espécie, ajustando-se através de situações de mercado, sem intervenções radicais do governo.

1.2. Os parâmetros adotados para análise foram fixados apenas para reproduzir com mais realidade o fluxo previsto, podendo apresentar mudanças no momento de ocorrência do fato em função de dependerem de diversas variáveis não monitoráveis no âmbito do planejamento do Fundo.

2. Despesas de Constituição do Fundo

2.1. O Fundo deve pagar taxas obrigatórias para o registro da Oferta Pública de suas cotas e sua constituição e funcionamento perante a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e o mercado secundário onde suas cotas serão negociadas, notadamente a



BMF&BOVESPA. Além disso, são previstas outras despesas, entre publicações obrigatórias e esforço de distribuição de cotas:

- I. Taxa de registro da Oferta na CVM: R\$ 112.870,00;
- II. Distribuição de cotas do Fundo: R\$ 623.550,00 (valor máximo previsto em contrato);
- III. ITBI: R\$ 780.000,00;
- IV. Aquisição do Imóvel: R\$ 39.000.000,00;

3. Despesas de Operação do Fundo

3.1. O Fundo possui despesas regulares necessárias para a manutenção de sua operação, as quais se encontram listadas abaixo:

Taxa de administração do Fundo¹: de acordo com o Regulamento do Fundo, a taxa a ser cobrada será de 0,4% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo. Para efeitos de análise o patrimônio do Fundo foi utilizado como referência para o valor sobre o qual é calculada a taxa;

Despesas com a manutenção do FII:

CETIP: R\$ 850,00 por mês.

Taxa de fiscalização do Fundo pela CVM: R\$ 3.840,00 por trimestre.

SELIC: R\$ 137,00 por mês.

4. Fluxo Financeiro do Fundo

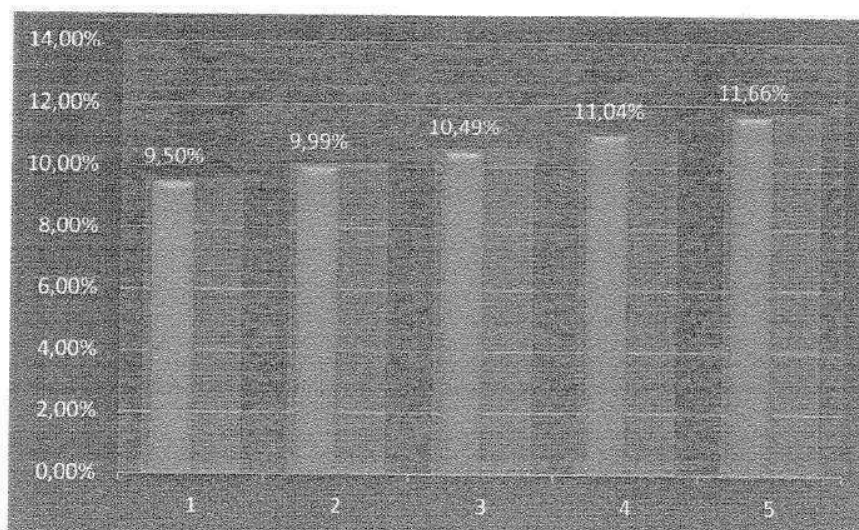
4.1. O fluxo contempla todos os desembolsos necessários para desenvolvimento do projeto e as receitas provenientes da locação, devendo ter taxa de rentabilidade aproximada de 9,0% ao ano mais a correção do aluguel anualmente pelo IGPM.

4.2. A simulação de rentabilidade abaixo contempla as premissas indicadas neste estudo de viabilidade, as quais foram definidas com base no histórico de alguns

¹ A Taxa de Administração inclui a remuneração do consultor imobiliário, gestor, custodiante e a controladora. Não estão incluídas na Taxa de Administração as despesas de manutenção do FII.



empreendimentos similares já desenvolvidos e que não necessariamente serão verificadas em cada projeto.



O rendimento indicado é proveniente unicamente da operação dos empreendimentos e não contempla o potencial de valorização imobiliária dos ativos e, conseqüentemente, a valorização da cota no mercado secundário.

Seguem anexas as certidões de ônus reais e a escritura de compra e venda dos imóveis, comprovando o registro da propriedade em nome do Fundo.

Rio de Janeiro, 09 de julho de 2012.

Máxima Realty S.A.

CAROLINA BAYÃO
Procuradora

Alberto Mauricio Caló
Diretor
CPF 066.316.998-88

Acumulado até Junho		Saldo		Junho		Saldo		Acumulado		Saldo		Setembro		Saldo	
Imposto	R\$ 39.000.000,00	R\$ 39.000.000,00	R\$	R\$		R\$ 39.000.000,00	R\$			R\$ 39.000.000,00	R\$			R\$ 39.000.000,00	R\$
ITBI	R\$ 780.000,00	R\$ 780.000,00	R\$	R\$		R\$ 780.000,00	R\$			R\$ 780.000,00	R\$			R\$ 780.000,00	R\$
Aluguel Eterno	R\$ 875.211,90	R\$ 875.211,90	R\$	R\$	175.242,40	R\$ 1.050.454,30	R\$	175.242,40	R\$	175.242,40	R\$	175.242,40	R\$	175.242,40	R\$
Aluguel Leader	R\$ 748.788,50	R\$ 748.788,50	R\$	R\$	140.757,70	R\$ 889.546,20	R\$	140.757,70	R\$	140.757,70	R\$	140.757,70	R\$	140.757,70	R\$
LTN	R\$ 460.000,00	R\$ 460.000,00	R\$	R\$	275.868,75	R\$ 735.868,75	R\$	275.868,75	R\$	275.868,75	R\$	275.868,75	R\$	275.868,75	R\$
LFT	R\$ 3.088.509,19	R\$ 3.088.509,19	R\$	R\$	1.395.940,06	R\$ 4.484.449,25	R\$	1.395.940,06	R\$	1.395.940,06	R\$	1.395.940,06	R\$	1.395.940,06	R\$
Rendimento (Ctiza)	R\$ 340.792,11	R\$ 340.792,11	R\$	R\$	1.744,71	R\$ 342.536,82	R\$	1.744,71	R\$	1.744,71	R\$	1.744,71	R\$	1.744,71	R\$
Correção do TUPM	R\$	R\$	R\$	R\$	11.852,48	R\$ 11.852,48	R\$	11.852,48	R\$	11.852,48	R\$	11.852,48	R\$	11.852,48	R\$
Distribuição	R\$	R\$	R\$	R\$	11.913.706,11	R\$ 11.913.706,11	R\$	11.913.706,11	R\$	11.913.706,11	R\$	11.913.706,11	R\$	11.913.706,11	R\$
Imposto	R\$ 139.000.000,00	R\$ 139.000.000,00	R\$	R\$		R\$ 139.000.000,00	R\$			R\$ 139.000.000,00	R\$			R\$ 139.000.000,00	R\$
ITBI	R\$ 780.000,00	R\$ 780.000,00	R\$	R\$		R\$ 780.000,00	R\$			R\$ 780.000,00	R\$			R\$ 780.000,00	R\$
Distribuição	R\$ 121.972,57	R\$ 121.972,57	R\$	R\$	102.709,09	R\$ 224.681,66	R\$	102.709,09	R\$	102.709,09	R\$	102.709,09	R\$	102.709,09	R\$
LTN	R\$ 111.084,63	R\$ 111.084,63	R\$	R\$	12.705,50	R\$ 123.790,13	R\$	12.705,50	R\$	12.705,50	R\$	12.705,50	R\$	12.705,50	R\$
CVM	R\$ 17.580,00	R\$ 17.580,00	R\$	R\$	1.340,00	R\$ 18.920,00	R\$	1.340,00	R\$	1.340,00	R\$	1.340,00	R\$	1.340,00	R\$
CETIP	R\$ 175.790,28	R\$ 175.790,28	R\$	R\$	148,41	R\$ 175.938,69	R\$	148,41	R\$	148,41	R\$	148,41	R\$	148,41	R\$
SELIC	R\$ 170.221	R\$ 170.221	R\$	R\$	118,99	R\$ 170.340	R\$	118,99	R\$	118,99	R\$	118,99	R\$	118,99	R\$
Correção	R\$ 124.000,00	R\$ 124.000,00	R\$	R\$	16.000,00	R\$ 140.000,00	R\$	16.000,00	R\$	16.000,00	R\$	16.000,00	R\$	16.000,00	R\$
Imposto LFT	R\$	R\$	R\$	R\$		R\$	R\$			R\$	R\$			R\$	R\$
Outros	R\$ 11.945,32	R\$ 11.945,32	R\$	R\$		R\$ 11.945,32	R\$			R\$ 11.945,32	R\$			R\$ 11.945,32	R\$



REGISTRO GERAL

Ce = 5.433: 2812/01023 0

MATRICULA
96940

TITULO
1

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

2º Ofício de Registro de Imóveis

Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

IMÓVEL: Loja "A" (com subsolo e sobreloja) do edifício situado na Rua Uruguaiana, 55, complementar pela Rua do Ouvidor nº 174 e pela Rua Reitor Azevedo Amaral nº 3 e sua correspondente fração ideal de 0,1951 do respectivo terreno, que mede: 43,40m de frente pela Rua Uruguaiana, 3,70m em chanfro na concordância do alinhamento da Rua Uruguaiana com a Rua Reitor Azevedo Amaral, por onde mede 26,50m; 3,75m em chanfro de concordância do alinhamento da Rua Uruguaiana com a Rua do Ouvidor, por onde mede 28,08m e 45,28m na linha oposta ao alinhamento da Rua Uruguaiana, em linha quebrada em 3 segmentos de 22,00m mais 1,58m mais 21,70m, e primeiro e o terceiro segmentos paralelos ao citado alinhamento e o segundo, em sentido perpendicular ao já referido alinhamento da Rua Uruguaiana. Inscrito no FRE sob o nº 122.043-3 (MP), CL. 6298. **PROPRIETÁRIA:** SITIMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede nesta cidade, na Rua Uruguaiana nº 55 - 4º andar, CNPJ nº 30.455.091/0001-10. **TÍTULO AQUISITIVO:** Ato R-6 da matrícula 37.881, em 07.05.1993, figurando como transmitentes Sibylla Sloper de Araujo e outros e servindo de título escritura de compra e venda do 6º Ofício de Notas desta cidade, livro 5062, fl. 50, de 29.03.1993. Rio de Janeiro, 06/09/2011.



Cícera de Souza Magalhães
2ª Substituta
Matrícula 94/14760

AV-1-96.940- CONSTRUÇÃO: Conforme averbações nº 4 feita no Livro 3-BR, fl. 15 e nº 5 feita no Livro 3-DU, fl. 184, ambas à margem da transcrição nº 15.076, do Livro 3-BG, fl. 88, o imóvel encontra-se construído, tendo o seu "habite-se" sido concedido em 12.03.1955. Rio de Janeiro, 06/09/2011.



Cícera de Souza Magalhães
2ª Substituta
Matrícula 94/14760

AV-2-96.940- CONSIGNAÇÃO: A presente matrícula foi aberta em face da discriminação efetuada no ato R-9 da matrícula 37.881, nesta data encerrada. Rio de Janeiro, 06/09/2011.



Cícera de Souza Magalhães
2ª Substituta
Matrícula 94/14760

MOCHILLO 15

PEDIDO Nº 12/016230

Erolamento ... 330045-06
LIT 3017/99 ... 330049-17
FONPERI 330052-29
FONPERI 330052-29
TOTAL 330057-61



2º Ofício de Registro de Imóveis
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º ANDAR
CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2ª Substituta
Matrícula 94/14760



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
96940

FOLHA

1

VERBO

R-3-96.940- TÍTULO: Cisão. **FORMA DO TÍTULO:** Requerimentos de 10.01.2012 e 08.03.2012, instruídos pela Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 17.11.2011 devidamente registrada na JUCERJA sob o nº 00002276071, em 28.12.2011, protocolados sob o nº 449.096, em 10.01.2012. **VALOR:** R\$6.417.649,36. **TRANSMISSÃO:** Guia nº 1.663.997, em 16.03.2012. **TRANSMITENTE:** SITIMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada na matrícula. **ADQUIRENTE:** MÁXIMA REALTY S/A, com sede nesta cidade, na Avenida Atlântica nº 1.130, 9º andar, CNPJ nº 13.280.726/0001-77. Rio de Janeiro, 18/04/2012. *Virgínia L. Erbsle da Gama*
5ª Substituto
CTPS 058587/375 - MG

R-4-96.940 - TÍTULO: Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura do 1º Ofício de Notas desta cidade, livro 5453, fl. 109, de 21/05/2012, protocolada sob o nº 453.413, em 12/06/2012. **VALOR:** R\$23.400.000,00 declarado no título e atribuído pelo Poder Público. **TRANSMISSÃO:** Guia nº 1.677.504, em 17/05/2012. **TRANSMITENTE(S):** MÁXIMA REALTY S/A, com sede nesta cidade, na Avenida Atlântica nº 1.130, 9º andar (parte), CNPJ número 13.280.726/0001-77. **ADQUIRENTE(S):** OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas nº 500, Bloco 13, Grupo 205, CNPJ número 36.113.876/0001-91, na qualidade de Administradora e fiduciária de Máxima Renda Corporativa - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas nº 500, Bloco 13, Grupo 205, CNPJ número 13.584.584/0001-31. Rio de Janeiro, 02/07/2012.

[Assinatura]

Escritura de Shyrus Mergulhões
2ª Substituto
Escritura 34/14790

AV-5-96.940- RESTRIÇÕES: Consta da escritura mencionada no ato precedente, as seguintes restrições: a) o imóvel não integra o ativo da administradora, b) não

Continua na Próxima Ficha...

MODELO 13

REGISTRO GERAL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

96940

2

2º Ofício do Registro de Imóveis
Av. Nilo Peçanha, 16 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; e) não compõe a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia de débito de operação da instituição administradora; e) não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; e f) não pode ser constituído quaisquer ônus reais sobre o imóvel Rio de Janeiro, 02/07/2012.

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Av. Nilo Peçanha, nº 26, 5º andar
CERTEIÃO

CERTIFICADO QUE A PRESENTE CÓPIA É REPRODUÇÃO AUTÊNTICA DA MATRÍCULA A QUE SE REFERE EXTRAÍDA NOS TERMOS DO ART. 19, § 1º DA LEI Nº 6.015/68, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1968, CONSIDERANDO TODOS OS EVENTUAIS ÔNUS QUE REGRAM SOBRE O IMÓVEL. RIO DE JANEIRO, RJ.

02 JUL 2012

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Av. Nilo Peçanha, nº 26, 5º andar
CERTEIÃO



REGISTRO GERAL

MATRICULA
96941

FOLHA
1

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

2º Ofício do Registro de Imóveis
Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

IMÓVEL: Salão 201 do edifício situado na Rua Uruguaiana, 55, suplementar pela Rua do Ouvidor nº 174 e pela Rua Reitor Azevedo Amaral nº 3 e sua correspondente fração ideal de 0,0928 do respectivo terreno, que mede: 43,40m de frente pela Rua Uruguaiana, 3,70m em chanfro na concordância do alinhamento da Rua Uruguaiana com a Rua Reitor Azevedo Amaral, por onde mede 26,50m; 3,75m em chanfro de concordância do alinhamento da Rua Uruguaiana com a Rua do Ouvidor, por onde mede 28,08m e 45,28m na linha oposta ao alinhamento da Rua Uruguaiana, em linha quebrada em 3 segmentos de 22,00m mais 1,58m mais 21,70m, o primeiro e o terceiro segmentos paralelos ao citado alinhamento e o segundo, em sentido perpendicular ao já referido alinhamento da Rua Uruguaiana. Inscrito no FRE sob o nº 122.043-3 (MP), CL. 6298. **PROPRIETÁRIA:** SITIMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede nesta cidade, na Rua Uruguaiana nº 55 - 4º andar, CNPJ nº 30.455.091/0001-10. **TÍTULO AQUISITIVO:** Ato R-6 da matrícula 37.881, em 07.05.1993, figurando como transmitentes Sibylla Sloper de Araújo e outros e servindo de título escritura de compra e venda do 6º Ofício de Notas desta cidade, livro 5062, fl. 50, de 29.03.1993. Rio de Janeiro, 06/09/2011.

Cicirina de Souza Magalhães
2ª Substituta
Matrícula 94114740

AV-1-96.941- CONSTRUÇÃO: Conforme averbações nº 4 feita no Livro 3-BR, fl. 15 e nº 5 feita no Livro 3-DU, fl. 184, ambas à margem da transcrição nº 15.076, do Livro 3-BG, fl. 88, o imóvel encontra-se construído, tendo o seu "habite-se" sido concedido em 12.03.1955. Rio de Janeiro, 06/09/2011.

Cicirina de Souza Magalhães
2ª Substituta
Matrícula 94114740

AV-2-96.941- CONSIGNAÇÃO: A presente matrícula foi aberta em face da discriminação efetuada no ato R-9 da matrícula 37.881, nesta data encerrada. Rio de Janeiro, 06/09/2011.

Cicirina de Souza Magalhães
2ª Substituta
Matrícula 94114740

PEDIDO Nº 12/016277

Enquadrados ...: 000000-01
LEI 3217/99 ...: 000000-01
FUNOPERT ...: 000000-01
FUNPERJ ...: 000000-01
TOTAL ...: 000000-01

2º Ofício do Registro de Imóveis
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Av. Nilo Peçanha, nº 26 - 5º ANDAR
CICIRINA DE SOUZA MAGALHÃES
2ª Substituta
Matrícula 94114740

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
96941

FICHA
1

VERSÃO

R-3-96.941- TÍTULO: Cisão. **FORMA DO TÍTULO:** Requerimentos de 10.01.2012 e 08.03.2012, instruídos pela Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 17.11.2011 devidamente registrada na JUCERJA sob o nº 00002276071, em 28.12.2011, protocolados sob o nº 449.096, em 10.01.2012. **VALOR:** R\$2.446.127,59. **TRANSMISSÃO:** Guia nº 1.655.381, em 27.02.2012 e folha suplementar de 06/03/2012. **TRANSMITENTE:** SITIMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada na matrícula. **ADQUIRENTE:** MÁXIMA REALTY S/A, com sede nesta cidade, na Avenida Atlântica nº 1.130, 9º andar, CNPJ nº 13.280.726/0001-77, Rio de Janeiro, 18/04/2012. - *Virginia L. Ervate da Gama*

8ª Substituto
CTPS 0680671375 - MG

R-4-96.941 - TÍTULO: Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura do 1º Ofício de Notas desta cidade, livro 5453, fl. 109, de 21/05/2012, protocolada sob o nº 453.413, em 12/06/2012. **VALOR:** R\$7.800.000,00 declarado no título e atribuído pelo Poder Público. **TRANSMISSÃO:** Guia nº 1.677.506, em 17/05/2012. **TRANSMITENTE(S):** MÁXIMA REALTY S/A, com sede nesta cidade, na Avenida Atlântica nº 1.130, 9º andar (parte), CNPJ número 13.280.726/0001-77. **ADQUIRENTE(S):** OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas nº 500, Bloco 13, Grupo 205, CNPJ número 36.113.876/0001-91, na qualidade de Administradora e fiduciária de Máxima Renda Corporativa - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas nº 500, Bloco 13, Grupo 205, CNPJ número 13.584.584/0001-31, Rio de Janeiro, 02/07/2012. *Carolina de Souza Magalhães*

8ª Substituto
Matrícula 96941/99

AV-5-96.941- RESTRIÇÕES: Consta da escritura mencionada no ato precedente, as seguintes restrições: a) o imóvel não integra o ativo da administradora; b) não

Continua na Próxima Ficha...

MODELO 12

REGISTRO GERAL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO REGISTRAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MATRICULA
96941

FICHA
2

2º Ofício do Registro de Imóveis
Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; c) não compõe a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia do débito de operação da instituição administradora; e) não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; e f) não pode ser constituído quaisquer ônus reais sobre o imóvel. Rio de Janeiro, 02/07/2012.

[Assinatura]
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Av. Nilo Peçanha, nº 26, 5º andar
CERTEIÇÃO

CERTIFICO QUE A PRESENTE CÓPIA É REPRODUÇÃO AUTÊNTICA DA MATRÍCULA A QUE SE REFERE, EXTRAÍDA NOS TERMOS DO ART. 1º, § 1º DA LEI Nº 6.016/73, DELA CONSTANDO TODOS OS EVENTUAIS ÔNUS QUE RECAÍAM SOBRE O IMÓVEL.
RIO DE JANEIRO - RJ

02 JUL 2012

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Av. Nilo Peçanha, nº 26, 5º andar
CICERO ALVES DE ALMEIDA



REGISTRO GERAL

Cadastro 96942

FOLHA 1

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Processo nº 453.413
2º Ofício do Registro de Imóveis
Av. Nilo Peçanha, 30 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

IMÓVEL: Salão 301 do edifício situado na Rua Uruguaiana, 55, complementar pela Rua do Ouvidor nº 174 e pela Rua Reitor Azevedo Amaral nº 3 e sua correspondente fração ideal de 0,0928 do respectivo terreno, que mede: 43,40m de frente pela Rua Uruguaiana, 3,70m em chanfro na concordância do alinhamento da Rua Uruguaiana com a Rua Reitor Azevedo Amaral, por onde mede 26,50m; 3,75m em chanfro de concordância do alinhamento da Rua Uruguaiana com a Rua do Ouvidor, por onde mede 28,08m e 45,28m na linha oposta ao alinhamento da Rua Uruguaiana, em linha quebrada em 3 segmentos de 22,00m mais 1,58m mais 21,70m, o primeiro e o terceiro segmentos paralelos ao citado alinhamento e o segundo, em sentido perpendicular ao já referido alinhamento da Rua Uruguaiana. Inscrito no FRE sob o nº 122.043-3 (MP), CL. 6298. **PROPRIETÁRIA:** SITIMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede nesta cidade, na Rua Uruguaiana nº 55 - 4º andar, CNPJ nº 30.455.091/0001-10. **TÍTULO AQUISITIVO:** Ato R-6 da matrícula 37.881, em 07.05.1993, figurando como transmitentes Sibylla Skoper de Araujo e outros e servindo de título escritura de compra e venda do 6º Ofício de Notas desta cidade, livro 5062, fl. 50, de 29.03.1993. Rio de Janeiro, 06/09/2011.

Cícero de Souza Magalhães
2º Substituto
Matrícula 94/14700

AV-1-96.942- CONSTRUÇÃO: Conforme averbações nº 4 feita no Livro 3-BR, fl. 15 e nº 5 feita no Livro 3-DU, fl. 184, ambas à margem da transcrição nº 15.076, do Livro 3-BG, fl. 88, o imóvel encontra-se construído, tendo o seu "habite-se" sido concedido em 12.03.1955. Rio de Janeiro, 06/09/2011.

Cícero de Souza Magalhães
2º Substituto
Matrícula 94/14700

AV-2-96.942- CONSIGNAÇÃO: A presente matrícula foi aberta em face da discriminação efetuada no ato R-9 da matrícula 37.881, nesta data encerrada. Rio de Janeiro, 06/09/2011.

Cícero de Souza Magalhães
2º Substituto
Matrícula 94/14700

Continua no Verso...

MODELO 13

PEDIDOS Nº 12/016240

Estatutos 88888888.00
LEI 3217/99 88888888.17
FUNDEF 88888888.24
FUNDEF 88888888.28
TÍTULOS 88888888.61

2º Ofício de Registro de Imóveis
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Av. Nilo Peçanha, 30 - 5º andar
CICERINA DE SOUZA MACALHÃES
2º Substituto
Matrícula 94/14700

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
96942

FOLHA
1

R-3-96.942- TÍTULO: Cisão. **FORMA DO TÍTULO:** Requerimentos de 10.01.2012 e 08.03.2012, instruídos pela Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 17.11.2011 devidamente registrada na JUCERJA sob o nº 00002276071, em 28.12.2011, protocolados sob o nº 449.096, em 10.01.2012. **VALOR:** R\$2.446.127,59. **TRANSMISSÃO:** Guia nº 1.654.542, em 27.02.2012. **TRANSMITENTE:** SITIMA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada na matrícula. **ADQUIRENTE:** MÁXIMA REALTY S/A, com sede nesta cidade, na Avenida Atlântica nº 1.130, 9º andar, CNPJ nº 13.280.726/0001-77. Rio de Janeiro, 18/04/2012. - *Virginia L. Eraste da Gama*

Virginia L. Eraste da Gama
5º Substituto
CTPS 053887/275 - M2

R-4-96.942 - TÍTULO: Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura do 1º Ofício de Notas desta cidade, livro 5453, fl. 109, de 21/05/2012, protocolada sob o nº 453.413, em 12/06/2012. **VALOR:** R\$7.800.000,00 declarado no título e atribuído pelo Poder Público. **TRANSMISSÃO:** Guia nº 1.677.505, em 17/05/2012. **TRANSMITENTE(S):** MÁXIMA REALTY S/A, com sede nesta cidade, na Avenida Atlântica nº 1.130, 9º andar (parte), CNPJ número 13.280.726/0001-77. **ADQUIRENTE(S):** OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas nº 500, Bloco 13, Grupo 205, CNPJ número 36.113.876/0001-91, na qualidade de Administradora e fiduciária de Máxima Renda Corporativa - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas nº 500, Bloco 13, Grupo 205, CNPJ número 13.584.584/0001-31. Rio de Janeiro, 02/07/2012. *Carolina da Silva Magalhães*

Carolina da Silva Magalhães
2º Substituto
Matrícula 94112/10

AV-5-96.942- RESTRIÇÕES: Consta da escritura mencionada no ato precedente, as seguintes restrições: a) o imóvel não integra o ativo da administradora; b) não

Continua na Próxima Ficha...

MODELO 12

REGISTRO GERAL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

96942

2

2º Ofício do Registro de Imóveis
Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; c) não compõe a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia de débito de operação da instituição administradora; e) não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; e f) não pode ser constituído quaisquer ônus reais sobre o imóvel. Rio de Janeiro, 02/07/2012.

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Av. Nilo Peçanha, nº 26, 5º andar
CERTIDÃO

CERTIFICO QUE A PRESENTE CÓPIA É RE-
PRODUÇÃO AUTÊNTICA DA MATRÍCULA A QUE
SE REFERE, EXTRAÍDA NOS TERMOS DO ART. 19
E 1º DA LEI Nº 6.019/73, DELA CONSTATANDO TODOS
OS EVENTUAIS ÔNUS QUE RECAIAM SOBRE O IMÓVEL.
RIO DE JANEIRO, RJ, 02 JUL 2012

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Av. Nilo Peçanha, nº 26, 5º andar
CICERO





OFÍCIO DE NOTAS

JOSÉ DE BRITTO FREIRE FILHO
TABELIÃO



TRASLADO

LIVRO Nº 5453

FOLHAS Nº 109

ATO Nº 18

ESCRITURA DE COMPRA E VENDA, na forma abaixo:

Saibam quantos esta virem que, no ano de dois mil e doze (2012), aos vinte e um (21) dias do mês de maio, nesta cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em Cartório e perante mim, Gilberto Amaral Gonçalves, Substituto do Tabelião destas Notas do 1º Ofício, situado na Avenida Rio Branco nº 120, sobreloja 20, Centro, compareceram partes entre si, justas e contratadas, de um lado, como Outorgante Vendedora, **MÁXIMA REALTY S.A.**, sociedade anônima com sede na Av. Atlântica, 1130, 9º Andar (parte), Rio de Janeiro – RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.280.726/0001-77, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("JUCERJA") sob o NIRE 33.3.0029710-3, neste ato representada por seus diretores, Sr. Alberto Maurício Caló, brasileiro, solteiro, bacharel em direito, com endereço comercial no Rio de Janeiro, RJ, na Avenida Atlântica, 1130, 9º andar (parte), Copacabana, portador da carteira de identidade nº 13.484.146 expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 086.316.998-88, e, Sr. Walter Sroux Oaquim, brasileiro, casado, bacharel em ciências econômicas, com endereço comercial no Rio de Janeiro, RJ, na Avenida Atlântica, 1130, 9º andar (parte), Copacabana, portador da carteira de identidade nº 08497512-7, expedida pelo IFP-RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 008.434.977-85, os quais se declaram legalmente habilitados para tal representação; e, de outro lado, como Outorgada Compradora, **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, Barra da Tijuca, neste ato, representada de acordo com

1

procuração pública lavrada em 01/07/2011, nas Notas do Cartório do 18º Ofício desta cidade, no livro 1902, às folhas 147/148, ato 145, por seus procuradores, MAURO SERGIO DE OLIVEIRA, brasileiro, casado, economista, portador do documento nº 6722 expedido pelo CRE – 1ª Região em 10/04/96, inscrito no CPF/MF sob o nº 197.460.087-49, residente à Avenida das Américas, 500, Bl. 13, sala 205, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ e JOSÉ ALEXANDRE COSTA DE FREITAS, brasileiro, casado, advogado, portador do documento nº 78.657 expedido pelo OAB-RJ em 08/03/2009, inscrito no CPF sob nº 008.991.207-17, endereço comercial Av. das Américas n.º 500, Bl. 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, cidade de Rio de Janeiro, RJ, na qualidade de Administradora e Fiduciária de MÁXIMA RENDA CORPORATIVA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.584.584/0001-31, com sede nesta cidade, na Avenida das Américas nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, Barra da Tijuca, fundo de investimento imobiliário constituído na conformidade da Lei nº 8.668, de 25/06/1993 e da Instrução CVM nº 205, de 14/01/1994. Os presentes reconhecidos como sendo os próprios por mim, face a apresentação dos documentos de identidade acima mencionados, cientes que da presente será enviada nota ao Cartório do 5º Ofício de Registro de Distribuição desta cidade, na forma da Lei. Então, pela Vendedora, através de seus representantes, me foi dito: 1º) Que, a justo título, é dona, senhora e legítima possuidora dos seguintes imóveis: 1.1) Loja "A" (com subsolo e sobreloja) do edifício situado na rua Uruguaiana, 55, complementar pela rua do Ouvidor nº 174 e pela Rua Reitor Azevedo Amaral nº 3 e sua correspondente fração ideal de 0,1951 do respectivo terreno, inscrito na Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro sob o nº 0.122.043-3 (MP), CL nº 06298-4, descrito, caracterizado e confrontado na matrícula nº 96940 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta cidade; 1.2) Salão 201 do edifício situado na Rua Uruguaiana, 55, complementar pela Rua do Ouvidor nº 174 e pela Rua Reitor Azevedo Amaral nº 3 e sua correspondente



OFÍCIO DE NOTAS
JOSÉ DE BRITTO FREIRE FILHO
TABELIÃO



fração ideal de 0,0928 do respectivo terreno, inscrito na Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro sob o nº 0.122.043-3 (MP), CL nº 06298-4, descrito, caracterizado e confrontado na matrícula nº 96941 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta cidade; 1.3) Salão 301 do edifício situado na Rua Uruguaiana, 55, suplementar pela Rua do Ouvidor nº 174 e pela Rua Reitor Azevedo Amaral nº 3 e sua correspondente fração ideal de 0,0928 do respectivo terreno, inscrito na Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro sob o nº 0.122.043-3 (MP), CL nº 06298-4, descrito, caracterizado e confrontado na matrícula nº 96942 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta cidade; 2º) Que, a propriedade dos imóveis objetos desta escritura foi adquirida pela Vendedora, por cisão da Sitima Administração e Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 30.455.091/0001-10, com versão parcial de seu patrimônio para a Vendedora, de acordo com Ata de Assembléia Geral Extraordinária de 17/11/2011, devidamente registrada na JUCERJA sob o nº 00002276071, em 28/12/2011, registrada em 18 de abril de 2012 com o nº 3 nas referidas matrículas nºs 96940, 96941 e 96942; 2º) Que, os imóveis objetos desta escritura acham-se locados à União de Lojas Leader S.A. ("Leader Magazine"), com sede no Município de São Gonçalo/RJ, na Avenida Jose de Mendonça Campos nº 315, Colubandê, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.094.114/0001-09, nos termos dos Contratos de Sublocação Comercial celebrados em 31/03/2001 e em 01/01/2003, levando-se em conta o Instrumento de Distrato de Contrato de Locação celebrado em 11/04/2011, tendo sido movida pela Locatária, em face da Vendedora, demanda judicial de Ação Revisional de Aluguel, processo nº 0161591-80.2011.8.19. 0001, em trâmite perante o Juízo de Direito da 22ª Vara Cível da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, o que é de pleno conhecimento da Compradora. A Compradora declara, ainda, que só possui interesse na aquisição dos imóveis em razão dos aluguéis que lhe serão devidos pela Leader Magazine ou pelo(s) futuro(s) locatário(s) dos imóveis.; 4º) Declara a Vendedora, através de seus representantes, sob as penas da lei, que

até o presente momento, inexistente contra os imóveis em objeto, qualquer débito de natureza fiscal, condominial ou tarifário, hipotecas legais ou convencionais, arresto, seqüestro, foro ou pensão, assumindo a responsabilidade exclusiva por eventuais dívidas de qualquer natureza que possam ser devidas até a presente data. Afirma, outrossim, para todos os efeitos de direito civil e penal, que - exceção feita à Ação Revisional de Aluguel acima declarada, inexistente qualquer outra ação de natureza real e pessoal reipersecutória, assim como qualquer ônus de natureza real vinculada ao imóvel objeto desta escritura, ou que possa representar qualquer risco para regularidade deste contrato; 5º) Que, assim sendo, como os tem e possui, pela presente escritura e na melhor forma de direito, a Vendedora vende os imóveis em objeto à Compradora, através de sua administradora OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A, em caráter fiduciário, para constituir o patrimônio de MÁXIMA RENDA CORPORATIVA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, obedecidos os incisos I a IV do artigo 7º da Lei nº 8.668, pelo preço total, certo e ajustado de R\$39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais), sendo atribuída a quantia de R\$23.400.000,00 (vinte três milhões e quatrocentos mil reais), à Loja "A", R\$7.800.000,00 (sete milhões e oitocentos mil reais), ao Salão 201, e R\$7.800.000,00 (sete milhões e oitocentos mil reais), ao Salão 301, integralmente recebidos da seguinte forma: R\$39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais) em 30/01/2012, mediante TED para a conta corrente nº 101615-2, agência 0001, do Banco Máxima (243), sendo transferido posteriormete em 02/02/2012, R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) do valor anteriormente pago, mediante TED para a conta corrente nº 101723-0, agência 0001, do Banco Máxima (243). Em decorrência da ação revisional acima mencionada e como condição prévia para aquisição dos imóveis pela Compradora, e ainda como forma de garantir um valor mínimo mensal de locação no montante de R\$325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais) à Compradora, atualizado da forma descrita abaixo, o montante de



1º OFÍCIO DE NOTAS

JOSÉ DE BRITTO FREIRE FILHO

TABELIÃO

GILBERTO AMARAL BONCALVES
Substituto do Tabelião
Município 05/3005

R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ("Valor Garantido") foi transferido à Vendedora, a fim de garantir à Compradora um retorno equivalente ao pagamento dos alugueis mensais no valor de R\$325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais), atualizados da forma descrita abaixo ("Valor Mínimo de Locação"), até que seja esgotado o Valor Garantido. O Valor Mínimo de Locação será atualizado monetariamente, anualmente, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – IGPM/FGV, na forma dos contratos de locação ora vigentes, sendo que a primeira atualização ocorrerá de forma *pro rata* desde a presente data até a primeira atualização do aluguel constante dos contratos de locação vigentes. A fim de assegurar o recebimento mensal do Valor Mínimo de Locação caso os valores efetivamente recebidos pela Compradora decorrentes da locação dos Imóveis, em conjunto, sejam inferiores ao Valor Mínimo de Locação, a Compradora deverá utilizar o Valor Garantido para complementar os valores recebidos pela Compradora até que seja atingido o Valor Mínimo de Locação, atualizada na forma acima descrita. Antes mesmo do esgotamento do Valor Garantido, o seu saldo será liberado à Compradora caso, no âmbito da ação revisional, ou por meio de qualquer outro tipo de negociação, renegociação ou na hipótese de outra ação revisional ser ajuizada pela Compradora, o aluguel mensal dos Imóveis venha a ser fixado em valor igual ou superior ao Valor Mínimo de Locação, atualizado na forma acima descrita. O Valor Garantido poderá ser aplicado pela Compradora nos seguintes ativos: (i) títulos públicos emitidos pelo tesouro nacional; (ii) cotas de fundos de investimento das classes referenciado DI e renda fixa; (iii) letras de crédito imobiliário; ou (iv) demais ativos de renda fixa. ; 6º) Que, assim pagas e satisfeitas de tudo quanto lhe era devido pela venda feita, a Vendedora dá à Compradora a mais ampla, plena, rasa, geral e irrevogável quitação, transferindo-lhe a posse, domínio, direito, ação e senhorio que tinha e exercia sobre os imóveis em objeto até a presente data, não só por força da presente escritura como em virtude da cláusula

“constituti”, obrigando-se por si e sucessores a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa a todo o tempo e a responder pela evicção de direito; 7º) DISPOSIÇÕES ESPECIAIS: Em cumprimento ao Parágrafo 1º do artº 7º da Lei nº 8.868, de 25 de junho de 1993, a administradora e fiduciária do Comprador, faz constar no presente instrumento, as restrições relacionadas à aquisição formalizada, enumeradas nos incisos I a VI do referido artº 7º que têm a seguinte redação: “I - não integram o ativo da administradora; II - não respondam direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; III - não componham a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não possam ser dados em garantia de débito de operação da instituição administradora; V - não sejam passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; VI - não possam ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis.” Pelos contratantes me foi dito que aceitam a presente escritura nos termos em que esta redigida. Certifico e porto por fé que: 1º) os Impostos de Transmissão devidos à Secretaria Municipal de Fazenda do Rio de Janeiro, foram recolhidos em 17/05/2012, através das guias nºs 1677504, no valor de R\$468.000,00 (Loja “A”), 1677506, no valor de R\$156.000,00 (Sobreloja 201) e 1677505, no valor de R\$156.000,00 (Sobreloja 301), guias estas que arquivo nestas Notas; 2º) Foram-me apresentados, e aqui ficam arquivados, em nome da Vendedora e dos imóveis, os seguintes documentos: a) Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, da inscrição fiscal da maior porção de nº 0122043-3, constando estar quite de IPTU até 2012, e ser remido de foro a este Município; b) Certidões negativas de Interdições e Tutelas da 1ª Circunscrição do RCPN, do 2º Ofício do Registro de Interdições e Tutelas, de ônus reais, de Ações e Execuções Cíveis e Criminais da Justiça Federal/RJ, dos Cartórios dos 1º, 2º, 3º, 4º, 7º e 9º Ofícios do Registro de Distribuição de Feitos Ajuizados, dos Cartórios dos Tabelionatos do 1º, 2º, 3º e 4º Ofícios de Protesto de Títulos; c) Certidão Negativa de Débitos



1º OFÍCIO DE NOTAS

JOSÉ DE BRITTO FREIRE FILHO
TABELIÃO

GILBERTO AMARAL GONÇALVES
Substituto do Tabelião
Matrícula 152018

Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 001942011-17060726, emitida em 30/11/2011, válida até 28/05/2012; d) Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida às 11:56:28 do dia 05/04/2012, válida até 02/10/2012, código de controle da certidão: 9775.CB7E.FBF2.B34C; e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas-CNDT; f) Certificado de Regularidade do FGTS – CRF, emitida em 05/04/2012, válida até 04/05/2012, certificação número: 2012040512004779233011; g) Certidão Negativa de Ilícitos Trabalhistas em geral, emitida em 22/11/2011, válida por 180 dias, pela Superintendência Regional do Trabalho e Emprego no Estado do Rio de Janeiro – Seção de Multas e Recursos – SEMUR; h) Certidão Negativa de Ilícitos Trabalhistas que infringem a legislação de proteção à criança e ao adolescente, emitida em 22/11/2011, válida por 180 dias, pela Superintendência Regional do Trabalho e Emprego no Estado do Rio de Janeiro – Seção de Multas e Recursos – SEMUR; i) Certidão Negativa de Débitos Salariais em geral, emitida em 22/11/2011, válida por 180 dias, pela Superintendência Regional do Trabalho e Emprego no Estado do Rio de Janeiro – Seção de Multas e Recursos – SEMUR; j) Consulta de Informação ao Banco de Indisponibilidade de Bens (BIB), em nome da Vendedora, datada de 21/04/2012, nº 0070112052108152; 3º) Declara a Vendedora, sob as penas da Lei, que os imóveis em objeto, acham-se quites de suas obrigações condominiais até a presente data; 4º) Emitida Declaração sobre Operações Imobiliárias, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal, nº 163, de 23 de dezembro de 1999, publicada no Diário Oficial da União em 28 de dezembro de 1999; 5º) Certifico que as custas devidas pelo ato supra, no valor total de R\$3.828,64, sendo: da Tabela 7, nº 1, I (R\$1.812,78), somadas a esse valor, a quantia de: (R\$4,55) Tabela 1, nº 8, digitalização, (R\$3,41) Tabela 1, nº 10, gravação eletrônica, (R\$10,23) Tabela 1, nº 9, utilização de processo de informática, (R\$25,92) Tabela 1, nºs 6 e 9, Comunicações, arquivamento

7

Nessalvo a entrelinha: "digo, Oliveira.-. Jose Alexandre Costa de Freitas.-."

(R\$47,77), (R\$952,33) Tabela 7, Obs. 12ª, acrescidas das quantias provenientes da Lei 3217/99 (R\$571,39) para o Fundo Especial do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (FETJERJ), da Lei 4664/05 para o FUNDPERJ (R\$142,84), da Lei 111/06 para o FUNPERJ (R\$142,84) e das Leis 489/81 e 590/82, Mútua dos Magistrados e ACOTERJ (R\$30,75), R\$21,86 (distribuições), R\$39,54 (Certidões), R\$14,78 (Consultas de Informação). Assim o disseram do que dou fé, e me pediram que lhes lavrasse a presente escritura, que lhes sendo lida em voz alta e clara, aceitaram, outorgaram e assinam, dispensando a presença de testemunhas. Eu, GILBERTO AMARAL GONÇALVES, Substituto do Tabelião, lavrei, li e encerro o presente ato, colhendo as assinaturas. (ASSINADOS) Alberto Maurício Caló.-. Walter Srouf, digo, Oliveira.-. Jose Alexandre Costa de Freitas.-. Oaquir.-. Mauro Sérgio de Oliveira.-. Alexandre Lodi de Oliveira.-. NADA MAIS se continha em a escritura aqui bem e fielmente transcrita aos 21 de maio de 2012. Eu, , a digitei, conferi, subscrevo e assino, em público e razo.

Em Testº () da Verdade


GILBERTO AMARAL GONÇALVES
Substituto do Tabelião
Matrícula 0530295



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Av. Nilo Peçanha, nº 28, 5º andar
PROTOCOLO
(Não cumpre o registro ou a averbação)
Certifico que o presente documento foi protocolado
Sob nº 423413 em 22/05/12

RESPONSÁVEL
PAULO MAURÍCIO CRUZ
MATR. 9471536

