

Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas Da Primeira Emissão do

BB RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 12.681.340/0001-04

Administrado por

Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.

No montante de até

R\$ 159.000.000,00

(Cento e Cinquenta e Nove Milhões de Reais)

Código ISIN nº BRBBRCCTF004

O BB RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo") está realizando sua primeira oferta pública de distribuição de cotas, nominativo-escriturais ("Cotas"), no montante máximo de 1.590.000 (um milhão, quinhentas e noventa mil) de Cotas do Fundo e o montante mínimo de 500.000 (quinhentas mil) Cotas, tendo cada uma delas o valor individual de R\$ 100,00 (cem reais) ("Valor Nominal Unitário"), somando o total da emissão o valor máximo de R\$ 159.000.000,00 (cento e cinquenta e nove milhões de reais) ("Volume Total da Oferta") e mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (respectivamente, "Volume Mínimo da Oferta" e "Oferta"). Cada investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 100 (cem) Cotas no mercado primário, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão. É admissível o recebimento de reservas, a partir da data a ser indicada em aviso ao mercado, para subscrição, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição. As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na mesma data de sua subscrição.

O BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30 ("Coordenador Líder") foi contratada para realizar a Oferta das Cotas.

O Fundo foi constituído por meio do "Instrumento Particular de Constituição do BB RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, que tem como Anexo I o regulamento do Fundo, os quais foram modificados, tendo a última alteração e consolidação realizada em 31 de maio de 2011, devidamente registrado em 07 de junho de 2011, sob o nº 5144808, perante o 4º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo ("Regulamento").

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

Registro da Oferta na CVM: a Oferta Primária de Cotas do Fundo foi aprovada e registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2011/011, em 24 de maio de 2011.

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, observado o disposto neste Prospecto Definitivo e no Regulamento.

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

"Este Prospecto Definitivo não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas. Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 33 a 37 para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas."

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

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

COORDENADOR LÍDER



INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E GESTORA



ASSESSOR LEGAL



A data deste Prospecto Definitivo é 08 de Junho de 2011

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

AVISOS IMPORTANTES:

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

O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ ENTREGUE AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO OU SEJA, APENAS APÓS A CONCESSÃO DO REGISTRO DEFINITIVO DA OFERTA PELA CVM.

NO ÂMBITO DA OFERTA, QUALQUER INVESTIDOR, INCLUINDO AS PESSOAS VINCULADAS, DEVERÁ REALIZAR A SUA OFERTA FIRME DE AQUISIÇÃO DE COTAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, MEDIANTE PEDIDO DE RESERVA ATÉ O DIA 07 DE Junho DE 2011.

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

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

A RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA E NÃO DEVE SER CONSIDERADA PELO COTISTA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	7
------------------	---

1. SUMÁRIO

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

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

• Quantidade e Valores das Cotas	21
• Prazos de Distribuição	21
• Prazos de Subscrição e Integralização	21
• Negociação das Cotas	22
• Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta	22
• Público Alvo da Oferta	22
• Inadequação da Oferta a Investidores	22
• Suspensão e Cancelamento da Oferta	23
• Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo	23
• Deliberação da Oferta	23
• Regime de Colocação	23
• Recebimento de Reservas	23
• Plano da Oferta	24
• Cronograma Estimativo	24

3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS

• Histórico	27
• Diagnóstico do Setor no Brasil	29

4. FATORES DE RISCO

• Fatores de Risco	33
• Riscos de Bloqueio à Negociação das Cotas.....	33
• Riscos Relacionados à Liquidez	33
• Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento	33
• Risco Relativo à Concentração e Pulverização	34
• Risco de Diluição.....	34
• Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos.....	34
• Risco de Desapropriação	34
• Risco de Sinistro	34
• Risco de Despesas Extraordinárias.....	34
• Risco das Contingências Ambientais.....	35
• Risco de Concentração da Carteira do Fundo	35
• Riscos Tributários.....	35
• Risco Institucional	35
• Riscos Macroeconômicos Gerais.....	35
• Riscos do Prazo	36
• Risco Jurídico	36
• Riscos de Crédito	37
• Riscos de Amortização Extraordinária após a Aquisição dos Ativos Alvo	37
• Risco Imobiliário	37
• Demais Riscos	37

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

• Base Legal	41
• Características Básicas do Fundo	41
• Forma de condomínio	44
• Prazo	44
• Objeto do Fundo	44
• Política de Investimentos.....	44
• Comitê de Investimentos	46
• Critérios de Elegibilidade.....	47
• Condições Mínimas e Características Gerais dos Contratos de Locação Atípica	47
• Características Gerais dos Ativos Alvos	48
• Rentabilidade Esperada e Valorização Patrimonial	49
• Garantias	49
• Derivativos	50
• Da amortização de Cotas do Fundo.....	50
• Liquidação.....	50
• Taxas e Encargos do Fundo	51
• Características das Cotas	52
• Política de Distribuição de Resultados	53
• Administração, Gestão e Prestação de Serviços	54
• Vedação à Instituição Administradora	57
• Locatário	58

6. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

• Da Instituição Administradora	61
• Do Consultor Imobiliário	63
• Do Coordenador Líder	64

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

• Condições do Contrato.....	69
• Relações do Fundo com o Coordenador Líder.....	69
• Procedimentos da Distribuição	69
• Demonstrativos dos Custos da Distribuição	71
• Contrato de Garantia de Liquidez	72
• Destinação dos Recursos.....	72

8. TRIBUTAÇÃO

• Tributação do Fundo	75
• Tributação dos Investidores.....	75
• Tributação do IOF/Títulos.....	76
• Tributação do IOF/Câmbio	76

9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

• Taxa de Administração.....	79
• Remuneração do Consultor Imobiliário	79
• Remuneração do Coordenador Líder	79
• Remuneração do Escriturador de Cotas.....	79

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

- Informações sobre as Partes..... 83
- Relacionamento entre as Partes..... 84
- Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo 85

11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

- Informações aos Cotistas 89
- Remessa de Informações à CVM 91

12. INFORMAÇÕES RELEVANTES

- Esclarecimentos a respeito da Oferta 95

13. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

- Atendimento aos Cotistas 99

14. ANEXOS

- Anexo I - Instrumento de Constituição e Regulamento do Fundo..... 103
- Anexo II - Declaração do Coordenador Líder 155
- Anexo III - Declaração da Instituição Administradora 161
- Anexo IV - Modelo do Boletim de Subscrição 165
- Anexo V - Estudo de Viabilidade do Fundo..... 171

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

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

I. <u>“Anúncio de Encerramento”</u> :	Anúncio de encerramento da Oferta, publicado nos termos do artigo 29 de Instrução CVM 400.
II. <u>“Anúncio de Início”</u> :	Anúncio de início da Oferta, publicado na forma do artigo 52 da Instrução CVM 400.
III. <u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u> :	É a assembleia geral de Cotistas do Fundo que se encontra disciplinada no item “Características Básicas do Fundo” da Seção “Características do Fundo” na página 41 deste Prospecto.
IV. <u>“Ativos”</u> :	São os Ativos Alvo e os Ativos de Investimento, quando referidos em conjunto.
V. <u>“Ativos Alvo”</u> :	São os imóveis ou direitos reais sobre imóveis que, caso atendam aos Critérios de Elegibilidade, poderão ser adquiridos pelo Fundo com a finalidade de serem locados para o Banco do Brasil mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica.
VI. <u>“Ativos de Investimento”</u> :	São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, tais como: títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha; bem como cotas de fundo de investimento de liquidez diária e letras de crédito imobiliário ou quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, na forma da legislação e regulamentação em vigor.
VII. <u>“Auditor Independente”</u> :	É a KPMG Auditores Independentes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.755.217/0003-90, sendo certo que o Auditor Independente poderá ser substituído por qualquer outra instituição de auditoria de primeira linha, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços, que venha a ser contratada pela Instituição Administradora.
VIII. <u>“Aviso ao Mercado”</u> :	Aviso que antecede o Anúncio de Início e traz informações complementares à Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400.

IX. <u>“Banco do Brasil”</u> :	Banco do Brasil S.A., instituição financeira com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, s/n, Asa Sul - Brasília (DF), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91.
X. <u>“BM&FBOVESPA”</u> :	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
XI. <u>“Boletim de Subscrição”</u> :	Documento que formaliza a subscrição das Cotas da Oferta pelo Investidor.
XII. <u>“Comitê de Investimento”</u> :	O comitê de investimentos disciplinado no item “Comitê de Investimento”, da Seção “Características do Fundo”, na página 46, deste Prospecto.
XIII. <u>“Consultor Imobiliário”</u> :	É a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.038.935/0001-83, sendo certo que o Consultor Imobiliário poderá ser substituído por qualquer instituição de primeira linha que venha a ser contratada pela Instituição Administradora para prestar os serviços de consultoria imobiliária disciplinados no item “Do Consultor Imobiliário”, da Seção “Prestadores de Serviços do Fundo”, na página 63, deste Prospecto.
XIV. <u>“Contratos de Locação Atípica”</u> :	São os contratos de locação que serão celebrados entre o Fundo, na qualidade de locador, e o Banco do Brasil, na qualidade de locatário, na modalidade “ <i>built-to-suit</i> ” ou outras formas de locação atípica. As características mínimas que os Contratos de Locação Atípica deverão possuir estão descritas no item “Condições Mínimas e Características Gerais dos Contratos de Locação Atípica”, da Seção “Características do Fundo”, na página 47, deste Prospecto.
XV. <u>“Contrato de Distribuição”</u> :	<i>“Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária de Cotas do BB Rena Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - FII”</i> , celebrado em 29 de dezembro de 2010, entre a Instituição Administradora e o Coordenador Líder.
XVI. <u>“Coordenador Líder”</u> ou <u>“BB BI”</u> :	BB-Banco de Investimento S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30.

XVII. “ <u>Cotas</u> ”:	As cotas de emissão do Fundo.
XVIII. “ <u>Cotistas</u> ”:	Os Investidores que vierem a adquirir as Cotas do Fundo.
XIX. “ <u>Critérios de Elegibilidade</u> ”:	São os critérios de elegibilidade que deverão ser observados pelo Consultor Imobiliário quando da seleção dos Ativos Alvo e que serão observados pela Instituição Administradora quando da aquisição de tais Ativos Alvo pelo Fundo. Tais critérios estão devidamente descritos no item “Critérios de elegibilidade”, da Seção “Características do Fundo”, na página 47, deste Prospecto.
XX. “ <u>Data de Liquidação Financeira</u> ”:	Data em que ocorrerá a liquidação financeira da Oferta. Esta data está prevista para o dia 10/06/2011 e poderá ser alterada em comum acordo entre o Coordenador Líder, a BM&FBOVESPA e a Instituição Administradora, sendo certo que deverá ocorrer dentro do Prazo de Distribuição.
XXI. “ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional.
XXII. “ <u>Direitos Reais</u> ”:	Quaisquer direitos reais previstos na legislação brasileira, ou que venha a ser criado por lei, relacionados a bens imóveis.
XXIII. “ <u>Encargos do Fundo</u> ”:	São os custos e despesas descritos no item 11.1 do Regulamento e no item “Taxas e Encargos do Fundo” da Seção “Características do Fundo” na página 51 deste Prospecto, que serão debitados pela Instituição Administradora, do Patrimônio Líquido do Fundo.
XXIV. “ <u>Escriturador de Cotas</u> ” ou “ <u>Banco Escriturador</u> ”:	O Banco do Brasil ou qualquer outra instituição financeira de primeira linha que venha a ser contratada pela Instituição Administradora para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo.
XXV. “ <u>Fundo</u> ”:	BB RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII.
XXVI. “ <u>IGP-M</u> ”:	Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
XXVII. “ <u>Instituição Administradora</u> ”:	Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e administrar carteiras de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o

	nº 03.384.738/0001-98, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 7º andar.
XXVIII. “ <u>Instrução CVM 400</u> ”:	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
XXIX. “ <u>Instrução CVM 409</u> ”:	Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
XXX. “ <u>Instrução CVM 472</u> ”:	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
XXXI. “ <u>Instrução CVM 478</u> ”:	Instrução da CVM nº 478, de 11 de setembro de 2009.
XXXII. “ <u>Investidores</u> ”:	Os investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM 409, e os investidores não qualificados, que vierem a adquirir as Cotas objeto da Oferta.
XXXIII. “ <u>IPCA</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.
XXXIV. “ <u>Laudo de Avaliação</u> ”:	Laudo de Avaliação dos Ativos Alvo a ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472.
XXXV. “ <u>Lei nº 8.245/1991</u> ”:	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
XXXVI. “ <u>Lei nº 8.668/1993</u> ”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
XXXVII. “ <u>Lei nº 9.779/1999</u> ”:	Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
XXXVIII. “ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	Entender-se-á por patrimônio líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades decorrentes da legislação e regulamentação vigentes.
XXXIX. “ <u>Pessoas Vinculadas</u> ”:	Entende-se por pessoas vinculadas qualquer pessoa que seja: (i) administrador ou controlador da Instituição Administradora, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder, (iii) administrador ou controlador do Consultor Imobiliário, (iv) vinculada à Oferta, ou (vi) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii), (iii) ou (iv).

XL. <u>“Política de Investimentos”</u> :	A política de investimento do Fundo encontra-se disciplinada na Cláusula 3.2 e subitens do Regulamento e no item “Política de Investimentos”, da Seção “Características do Fundo” na página 42 deste Prospecto.
XLI. <u>“Regulamento”</u> :	O Regulamento do Fundo alterado e consolidado pela última vez em 31 de maio de 2011, devidamente registrado em 07 de junho de 2011, sob o nº 5144808, perante o 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, o qual disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo.
XLII. <u>“Reserva de Contingência”</u> :	Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a Instituição Administradora formará Reserva de Contingência, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos recursos que serão distribuídos a título de rendimentos aos Cotistas, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.
XLIII. <u>“Taxa de Administração”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído no item “Taxa de Administração” da Seção “Remuneração dos Prestadores de Serviços” na página 79 deste Prospecto.
XLIV. <u>“Volume Mínimo da Oferta”</u> :	A quantidade mínima de Cotas a serem distribuídas no âmbito da Oferta é de 500.000 (quinhentas mil) Cotas, totalizando R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).
XLV. <u>“Volume Total da Oferta”</u> :	A quantidade máxima de Cotas a serem distribuídas no âmbito da Oferta é de 1.590.000 (um milhão, quinhentas e noventa mil) Cotas, totalizando R\$ 159.000.000,00 (cento e cinquenta e nove milhões de reais).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO

RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 33 a 37 deste Prospecto.

Nome do Fundo	BB RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
Instituição Administradora	Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Coordenador Líder	BB-Banco de Investimento S.A.
Consultor Imobiliário	É a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.038.935/0001-83 ou outra instituição de primeira linha que venha a ser contratada pela Instituição Administradora para prestar os serviços de consultoria imobiliária, cujas principais atribuições encontram-se disciplinadas no item “Do Consultor Imobiliário”, da Seção Prestadores de Serviços do Fundo”, na página 79 deste Prospecto.
Banco Escriturador	O Banco do Brasil ou qualquer outra instituição financeira de primeira linha que venha a ser contratada pela Instituição Administradora para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo.
Estudo de Viabilidade	Colliers International do Brasil (“Colliers”) inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.636.857/0001-28, ou outra instituição de primeira linha que venha a ser contratada pela Instituição Administradora pra prestar serviços de estudo de viabilidade financeira do Fundo.
Avaliação dos Imóveis	Instituto UrbanoMétrica de Pesquisa e Desenvolvimento de Projetos Ltda (“Urbanométrica”), incrita no CNPJ/MF sob o nº 07.680.750/0001-09, ou outra instituição de primeira linha que venha a ser contratada pela Instituição Administradora para prestar serviços de avaliação dos imóveis.
Valor Nominal Unitário das Cotas	R\$100,00 (cem reais),na Data da Liquidação Financeira.
Quantidade Máxima de Cotas da Oferta	1.590.000 (um milhão, quinhentas e noventa mil) de Cotas.
Valor Total da Oferta	R\$159.000.000,00 (cento e cinquenta e nove milhões de reais).
Quantidade Mínima de Cotas da Oferta	500.000 (quinhentas mil) Cotas.
Volume Mínimo da Oferta	R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

Montante Mínimo de Investimento	A quantidade de 100 (cem) Cotas, que totalizam R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão.
Regime de Colocação	Melhores Esforços.
Público Alvo	Os investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM 409, e os investidores não qualificados, que vierem a adquirir as Cotas objeto da Oferta.
Prazo de Distribuição	O prazo da distribuição será de até 6 (seis) meses a contar da publicação do Anúncio de Início, sendo certo que será encerrado logo após a Data de Liquidação Financeira.
Período de Carência para Recebimento de Remuneração	Em virtude do período de obras, no qual não haverá imóvel gerando renda, a estimativa é que o Fundo inicie a distribuição de rendimentos 7 (sete) meses após a sua constituição.
Inadequação do Investimento	O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate convencional de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” nas páginas 33 a 37 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.
Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo e da Oferta	<p>O Aviso ao Mercado, Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento serão publicados no jornal Valor Econômico, de modo a garantir aos investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir Cotas.</p> <p>Todos e quaisquer atos relacionados à Oferta serão divulgados nos endereços físicos e eletrônicos do Coordenador Líder e Administrador: www.bb.com.br/ofertapublica, neste website acessar “BB Renda Corporativa - Fundo Imobiliário” e depois “Leia o Prospecto Definitivo ” e www.vam.com.br, neste web site acessar “fundos estruturados”, respectivamente.</p> <p>No entanto, após o encerramento da Oferta, todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos ao Fundo serão disponibilizados nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador: www.vam.com.br, neste web site acessar “fundos estruturados”.</p> <p>Adicionalmente à disponibilização nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador, as informações descritas a seguir serão enviadas aos Cotistas por carta e/ou correio eletrônico:</p> <p>(i) resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;</p> <p>(ii) extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor</p>

	<p>patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como o saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;</p> <p>(iii) informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e</p> <p>(iv) convocação da Assembleia Geral de Cotistas.</p>
Local de Admissão e Negociação das Cotas	As Cotas serão negociadas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBovespa.
Estrutura de Taxas:	Taxa de Administração: 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas;
Remuneração do Consultor Imobiliário	O Consultor Imobiliário receberá a remuneração estabelecida no contrato de consultoria imobiliária.
Objeto / Prazo:	O objetivo do Fundo de investimento imobiliário é realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e eventual adaptação de Ativos Alvo para posterior locação ao Banco do Brasil, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica, constituído sob a forma de condomínio fechado, de prazo indeterminado.
Rentabilidade Esperada	<p>A Rentabilidade Esperada do Fundo é equivalente a 9.1% (nove inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, acrescida da variação do IPCA.</p> <p>A Rentabilidade Esperada objetivada depende da performance dos Ativos Alvo e Ativos de Investimento que virão a integrar a carteira do Fundo, bem como do percentual de adimplência da exploração dos Ativos Alvo, entre outros fatores de risco relacionados, razão pela qual não há qualquer garantia de que tal rentabilidade esperada será atingida, nada podendo os Cotistas reclamar a esse título. Nesse sentido, não será devido pelo Fundo ou pela Instituição Administradora, Consultor Imobiliário, Coordenador Líder e demais instituições participantes da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos riscos descritos neste Prospecto. Vide “Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento”, na Seção Fatores de Risco, na Página 33 deste Prospecto.</p>
Valorização Imobiliária Esperada	O Fundo se beneficiará de eventuais valorizações ocorridas em decorrência das benfeitorias efetuadas nos imóveis.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

QUANTIDADE E VALORES DAS COTAS

A presente Emissão é composta de até 1.590.000 (um milhão, quinhentas e noventa mil) Cotas, emitidas em uma única série, perfazendo o montante total de até R\$159.000.000,00 (cento e cinquenta e nove milhões de reais) e o montante mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), representado por 500.000 (quinhentas mil) Cotas.

O valor das Cotas do Fundo será calculado diariamente, a partir da concessão do registro de funcionamento do Fundo, dividindo-se o valor do patrimônio líquido do Fundo, apurado conforme o disposto na Instrução CVM 472, pela quantidade de Cotas emitidas.

PRAZOS DE DISTRIBUIÇÃO

O prazo da distribuição será de até 6 (seis) meses a contar da publicação do Anúncio de Início.

PRAZOS DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

Tendo em vista que o Anúncio de Início será publicado em 9 de junho de 2011, a subscrição das Cotas deverá ser feita até o dia 13 de junho de 2011.

O volume mínimo de Cotas a serem subscritas por cada um dos Cotistas é de 100 Cotas, perfazendo o montante mínimo de investimento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão.

A liquidação financeira da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação Financeira, dentro do prazo de distribuição, a ser definida entre o Coordenador Líder, a BM&FBOVESPA S.A. e a Instituição Administradora e será realizada na BM&FBOVESPA, de acordo com os procedimentos operacionais previstos na Seção “Da Distribuição de Valores Mobiliários e da Destinação dos Recursos” na página 69, adiante. Somente haverá liquidação financeira de Cotas, caso haja comprometimento firme de captação do Volume Mínimo da Oferta.

Na hipótese de, na Data da Liquidação Financeira, ter sido subscrito e integralizado volume maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será publicado. Caso não seja subscrito e integralizado o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada.

A subscrição das Cotas será feita mediante assinatura do Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e será autenticado pela Instituição Administradora. O Boletim de Subscrição servirá como título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito. A não observância às condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição constituirá o subscritor em mora, de pleno direito, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei 8.668/93.

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

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

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

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

NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas, depois de integralizadas e após o encerramento da presente Oferta, serão negociadas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBovespa.

ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA

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

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

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

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

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

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

PÚBLICO ALVO DA OFERTA

A Oferta terá como público alvo os Investidores.

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

Não haverá limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer investidor, sendo certo que o volume mínimo de Cotas que cada um destes deverá adquirir é de 100(cem) Cotas, o que equivale ao volume total mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão.

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

INADEQUAÇÃO DA OFERTA A INVESTIDORES

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a

forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate convencional de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” nas páginas 33 a 37 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA

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

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

PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO

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

DELIBERAÇÃO DA OFERTA

A presente Oferta foi autorizada nos termos do item 8.3 do Regulamento.

REGIME DE COLOCAÇÃO

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

RECEBIMENTO DE RESERVAS

No âmbito da Oferta, qualquer Investidor, incluindo as Pessoas Vinculadas, deverá realizar a sua oferta firme de aquisição de Cotas junto ao Coordenador Líder, entre os dias 09 de Maio de 2011 e 07 de Junho de 2011, inclusive.

No entanto, conforme o disposto no artigo 55 da Instrução CVM nº 400, no caso da Oferta contar com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas ofertada, será vedada a venda das Cotas às Pessoas Vinculadas.

PLANO DA OFERTA

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

O Plano da Oferta terá os termos e condições estabelecidos na Cláusula Terceira do Contrato de Distribuição, conforme previsto no item “Procedimentos da Distribuição”, na página 69 deste Prospecto.

CRONOGRAMA ESTIMATIVO

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista (*)
1	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	31/12/2010
2	Disponibilização do Prospecto Preliminar	31/12/2010
3	Publicação do Aviso ao Mercado	02/05/2011
4	Início das apresentações a potenciais investidores	13/05/2011
5	Início do período de recebimento de pedido de reservas dos potenciais investidores e das Pessoas Vinculadas	09/05/2011
6	Término das apresentações a potenciais investidores	07/06/2011
7	Término do período de reserva para potenciais investidores, incluindo as Pessoas Vinculadas	07/06/2011
8	Conclusão e alocação das ordens recebidas	09/06/2011
9	Concessão do registro da Oferta pela CVM	24/05/2011
10	Disponibilização do Prospecto Definitivo	08/06/2011
11	Publicação do Anúncio de Início da Oferta	09/06/2011
13	Liquidação financeira da Oferta(**)	09/06/2011
14	Publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta	13/06/2011
15	Início de negociação das Cotas	No dia seguinte à verificação do evento anterior

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

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

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

3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS

- Histórico
- Diagnóstico do Setor no Brasil

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Histórico

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

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

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

Vantagens do Investimento em Fundo Imobiliário	
Acesso ao Mercado imobiliário	O Fundo de Investimento Imobiliário permite a formação de uma carteira composta de empreendimentos imobiliários, os quais, pelo volume de recursos envolvidos, não estariam ao alcance de investidores individuais, especialmente os que não querem concentrar seus recursos, aumentando, assim, a quantidade de alternativas de investimento disponíveis.
Ganhos de escala	Ao aplicar em um Fundo de Investimento Imobiliário, é possível para o pequeno e médio investidores obterem condições semelhantes às oferecidas aos grandes investidores, uma vez que a soma de recursos proporciona ao Fundo maior poder de negociação. Ademais, os custos da administração dos investimentos do Fundo são diluídos entre todos os quotistas, na proporção de suas participações.
Diversificação	Os Fundos de Investimento Imobiliário representam uma oportunidade de diversificação de aplicações para o investidor, pois os rendimentos de suas quotas estão atrelados ao mercado imobiliário. Em suma, o Fundo de Investimento Imobiliário agrega vantagens do mercado de valores mobiliários ao investimento em imóveis.
Benefício Tributário	Pessoa Física é isenta de IR, se atendidos os requisitos da legislação em vigor(*)

(*) Para maiores informações acerca da tributação incidente no investimento nas cotas do Fundo, leia o item “Tributação dos Investidores”, na seção “Tributação” no Regulamento do Fundo.

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

Os fundos imobiliários são fundos fechados, ou seja, não permitem resgate das cotas. O retorno do capital investido se dá através da distribuição de resultados, da venda das cotas no mercado secundário ou, quando for o caso, na dissolução do fundo com a venda dos seus ativos e distribuição proporcional do patrimônio aos cotistas.

O investidor adquire quotas do Fundo de Investimento Imobiliário que, por sua vez, adquire em nome próprio os imóveis que pretende explorar comercialmente, indicados para compor sua carteira de ativos. O Cotista passa, então, a ter direito ao recebimento de uma parte nos rendimentos que o Fundo vier a obter, conforme o número de quotas que detiver.

O Fundo é mais um fundo oferecido pelo BB BI aos clientes do Banco do Brasil e conta com o diferencial de possuir o próprio Banco do Brasil como locatário.

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

	Rendimentos / aluguel creditados periodicamente	Despesas Adicionais
FII	PF isenta de IR, se atendidos os requisitos da legislação em vigor (*)	Não há para o cotista (**)
Imóveis	Incidência de IR pela alíquota normal do contribuinte (27,5% a 7,5%)	Custos de assessoria imobiliária, impostos, manutenção...

(*) Para maiores informações acerca da tributação incidente no investimento nas cotas do Fundo, leia o item “Tributação dos Investidores”, na seção “Tributação” no Regulamento do Fundo.

(**) Caso a reserva de contingência não seja suficiente para arcar com a manutenção dos imóveis, o Fundo deverá reter mais recursos com esta finalidade, o que poderia impactar a rentabilidade esperada.

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

“Artigo 45 (...)

I - quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

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

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

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

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

VI - cotas de outros FII;

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

VIII - letras hipotecárias; e

IX - letras de crédito imobiliário.”

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

Diagnóstico do Setor no Brasil

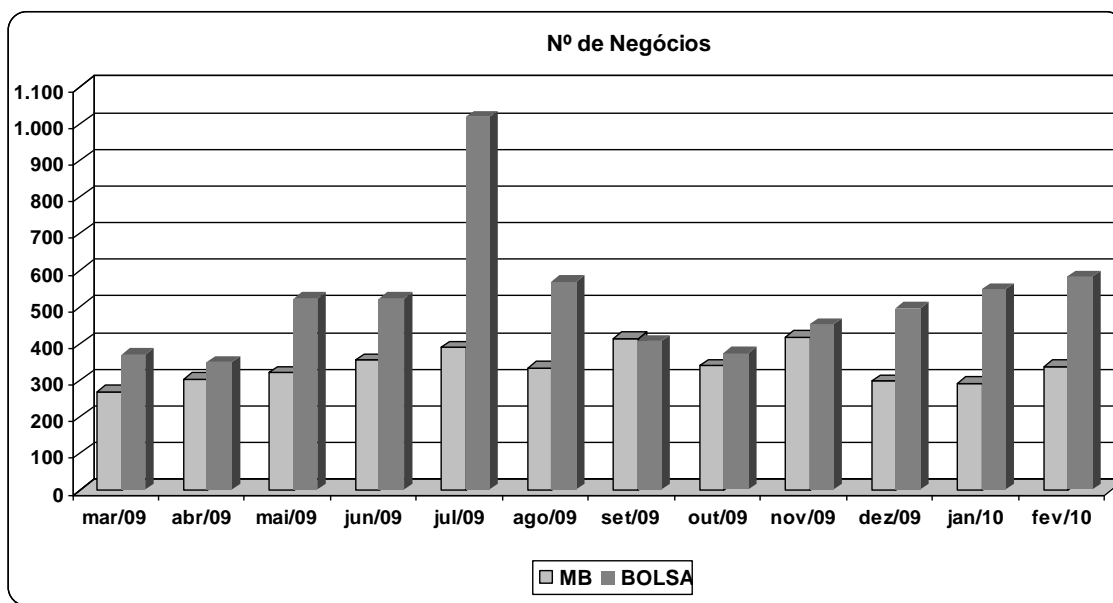
No Brasil, os fundos imobiliários surgiram em junho de 1993, com a Lei nº 8.668/1993 e foram regulamentados, pela CVM, em janeiro do ano seguinte, através das Instruções CVM 205 e 206, ambas de 14 de janeiro de 1994. A Instrução CVM 205 foi revogada pela Instrução CVM 472, que por sua vez foi alterada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

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

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

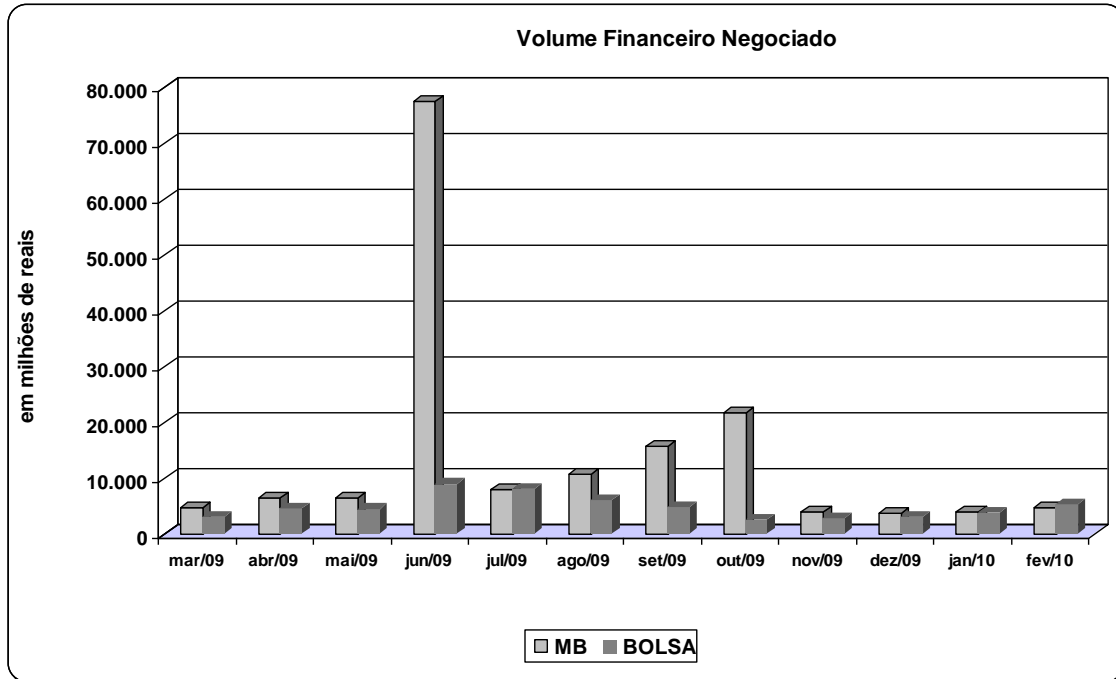
Seguem abaixo dados estatísticos do volume financeiro e do número de negócios das negociações de cotas de FII no período de 2005 até fevereiro de 2010, nos mercados de balcão organizado do SOMA e da Bovespa, ambos da BM&F Bovespa:

Número de negócios:



(*) atualizado até 11 de março de 2010

Volume Financeiro:



(*) atualizado até 11 de março de 2010

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

4. FATORES DE RISCO

- Fatores de Risco
- Riscos de Bloqueio à Negociação das Cotas
- Riscos Relacionados à Liquidez
- Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento
- Risco Relativo à Concentração e Pulverização
- Risco de Diluição
- Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos
- Risco de Desapropriação
- Risco de Sinistro
- Risco de Despesas Extraordinárias
- Risco das Contingências Ambientais
- Risco de Concentração da Carteira do Fundo
- Riscos Tributários
- Risco Institucional
- Riscos Macroeconômicos Gerais
- Riscos do Prazo
- Risco Jurídico
- Riscos de Crédito
- Riscos de Amortização Extraordinária após a Aquisição dos Ativos Alvo
- Risco Imobiliário
- Demais Riscos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

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

FATORES DE RISCO

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

RISCO DE BLOQUEIO À NEGOCIAÇÃO DE COTAS

As Cotas ficarão bloqueadas para negociação na câmara a qual estiverem registradas até o momento em que o Fundo obtenha o registro de funcionamento previsto no Artigo 5º da Instrução CVM 472. Além disso, as Cotas objeto de cada distribuição pública somente serão liberadas para negociação no secundário após o encerramento da respectiva oferta. Desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento de cada uma das ofertas, não poderá negociar suas Cotas na BM&FBovespa.

RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial dos Ativos Alvos.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Alvo pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos Ativos e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Investimento.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Investimento, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO

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

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

RISCO DE DILUIÇÃO

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO

Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvo, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvo que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

RISCO DE SINISTRO

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo, 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. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. 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, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

RISCO DAS CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS

Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Imóveis, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os Ativos Alvo que o Fundo deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira nos Ativos Alvo e Ativos de Investimento.

RISCOS TRIBUTÁRIOS

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

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

RISCO INSTITUCIONAL

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

RISCOS MACROECONÔMICOS GERAIS

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de nossa emissão podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

RISCOS DO PRAZO

Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

RISCO JURÍDICO

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e

da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

RISCOS DE CRÉDITO

Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Ativos Alvo do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte do Banco do Brasil e/ou de terceiros, na hipótese de rescisão e/ou término do prazo do(s) Contrato(s) de Locação Atípica, sem que a renovação seja feito junto ao Banco do Brasil, ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.

RISCO DE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA APÓS A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO

Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos Ativos Alvo, será realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

RISCO IMOBILIÁRIO

É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) Fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças sócio-econômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel e (v) restrições de infra-estrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

DEMAIS RISCOS

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

- Base Legal
- Características Básicas do Fundo
- Forma de condomínio
- Prazo
- Objeto do Fundo
- Política de Investimentos
- Comitê de Investimentos
- Critérios de Elegibilidade
- Condições Mínimas e Características Gerais dos Contratos de Locação Atípica
- Características Gerais dos Ativos Alvos
- Rentabilidade Esperada e Valorização Patrimonial
- Garantias
- Derivativos
- Da amortização de Cotas do Fundo
- Liquidação
- Taxas e Encargos do Fundo
- Características das Cotas
- Política de Distribuição de Resultados
- Administração, Gestão e Prestação de Serviços
- Vedação à Instituição Administradora
- Locatário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

BASE LEGAL

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668/1993, a Instrução CVM 472 e a Instrução CVM 400, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Público-alvo:

As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a quaisquer Investidores.

Patrimônio do Fundo:

Conforme descrito no Regulamento, o Fundo poderá adquirir os Ativos, que estarão preponderantemente alocados nos Ativos Alvo, observada a Política de Investimento prevista no item 3.2 do Regulamento e no item “Política de Investimentos” prevista abaixo, na página 42 deste Prospecto.

Assembleia Geral de Cotistas:

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;
- II. Alteração do Regulamento do Fundo;
- III. Destituição da Instituição Administradora;
- IV. Eleição de substitutos da Instituição Administradora;
- V. Autorização para a emissão de novas cotas do Fundo;
- VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. Deliberação quanto à dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VIII. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;
- IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;

- X. Aumento dos Encargos do Fundo;
- XI. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses; e
- XII. Alteração do prazo de duração do Fundo.

A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do item acima, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício.

O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Instituição Administradora, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

As alterações referidas no caput devem ser comunicadas aos cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

Convocação:

A convocação da assembleia geral deve ser feita por meio de correspondência encaminhada a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias de sua realização.

Independentemente de qualquer formalidade, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pela Instituição Administradora ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

Ordem do Dia:

Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias de competência exclusiva da Assembleia Geral de Cotistas.

Consulta formal:

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Instituição Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora na forma prevista no Item “Atendimento aos Cotistas”, da Seção “Atendimento aos Cotistas”, na página 99 deste Prospecto.

Voto:

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

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no item acima, e a legislação e normativos vigentes.

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

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

Instalação:

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

Quóruns de Deliberação:

As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quorum" qualificado previstas no Item abaixo.

Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos Incisos II, III, VI, IX e XI do Item "convocação", acima.

Lista de Cotistas:

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

A Instituição Administradora, após receber a solicitação de que trata o Item acima, pode:

- I. Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- II. Mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

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

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

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

Divulgação:

As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias de sua realização.

FORMA DE CONDOMÍNIO

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

PRAZO

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sendo que a dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio da Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das Cotas até então emitidas.

OBJETO DO FUNDO

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e adaptação de Ativos Alvo, em regiões do estado de São Paulo, para posterior locação ao Banco do Brasil, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica, ou ainda, a realização de investimentos em Ativos de Investimento, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. O Fundo adquirirá os Ativos Alvo que atendam aos interesses e aos Critérios de Elegibilidade do Fundo, conforme disposto no item “Critérios de elegibilidade” nesta Seção “Características do Fundo” na página 41 adiante, e realizará adaptações e/ou reformas nos Ativos Alvo com a celebração de Contratos Atípicos de Locação, cujos principais termos e condições encontram-se discriminados no item “Condições Mínimas e Características Gerais dos Contratos de Locação Atípica” nesta Seção “Características do Fundo”, na página 47 adiante.

POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Os recursos do Fundo serão aplicados pela Instituição Administradora, sob a indicação do Consultor Imobiliário, observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pela Instituição Administradora consistirá na aplicação dos recursos do Fundo nos Ativos Alvo, de forma a proporcionar ao cotista remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo e especialmente por meio da locação dos Ativos Alvo ao Banco do Brasil e a consequente obtenção de renda dos Ativos Alvo, não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda dos Ativos Alvo.

Os Ativos Alvo que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévio Laudo de Avaliação, e deverão estar localizados no estado de São Paulo, para esta primeira emissão, sem prejuízo de futuras emissões para aquisição de Ativos Alvo em outros estados do território nacional.

Não há limitação para a alocação de recursos do Fundo em um único imóvel, de modo que tal alocação será a exclusivo critério da Instituição Administradora.

A aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo será realizada pela Instituição Administradora, após a seleção e análise de tais Ativos Alvo pelo Consultor Imobiliário, observadas os Critérios de Elegibilidade e as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes, e terão como alvo principal a obtenção de renda por meio da celebração dos Contratos de Locação Atípica.

Findos os prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica, o Banco do Brasil terá a prerrogativa na renovação das locações, podendo ser celebrados contratos de locação sob o regime da Lei nº 8.245/91. Caso não ocorra a renovação das locações ao Banco do Brasil, ou na hipótese de rescisão de qualquer dos Contratos de Locação Atípica, caberá ao Comitê de Investimentos deliberar quanto a oportunidade de locação dos Ativos Alvo à terceiros ou a alienação destes pela Instituição Administradora, observado o disposto no item “Comitê de Investimento”, na página 46 deste Prospecto.

Caso o Comitê de Investimentos decida pela alienação de Ativos Alvo pela Instituição Administradora, o valor de alienação de tal Ativo Alvo deverá ser respaldado em Laudo Avaliação aprovado pelo Comitê de Investimentos, na forma do subitem IV do item “Comitê de Investimento” abaixo.

Os recursos adquiridos com a alienação de Ativos Alvo poderão, a critério da Instituição Administradora, ser utilizados na aquisição de novos Ativos, na forma prevista no Regulamento, bem como poderão ser distribuídos aos Cotistas na forma de amortização de Cotas.

Caso o Comitê de Investimentos decida pela locação de Ativos Alvo à terceiros, poderão ser celebrados contratos de locação atípica, observadas as características mínimas discriminadas no item “Condições Mínimas e Características Gerais dos Contratos de Locação Atípica” desta seção, com a realização de adaptações e/ou reformas nos Ativos Alvo de forma a atender às necessidades do novo locatário, bem como poderão ser celebrados contratos de locação sob o regime da Lei nº 8.245/91.

Havendo a solicitação da implementação de expansão nas adaptações e/ou reformas dos Ativos Alvo pelo Banco do Brasil, ou eventualmente por terceiro locatário conforme disposto neste item, caberá a Instituição Administradora decidir, com a orientação do Consultor Imobiliário, quanto à sua oportunidade e os parâmetros para sua realização de forma a obter o melhor resultado para o Fundo.

O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado na construção ou adequação dos Ativos Alvo ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, poderá ser investido, pela Instituição Administradora em Ativos de Investimento, conforme definidos neste Prospecto, sendo certo que também não haverá limitação para a alocação de recursos do Fundo nos Ativos de Investimento, ficando tal alocação a exclusivo critério da Instituição Administradora.

Caso os investimentos do Fundo em títulos e valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 409, observadas as exceções previstas no Parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em títulos e/ou valores mobiliários, a Instituição Administradora deverá prestar os serviços de custódia de tais ativos ou firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira de primeira linha devidamente autorizada pela CVM.

O Fundo fará as aquisições concomitantemente à assinatura, pelo Banco do Brasil, dos contratos de locação atípica. Com isso, os imóveis adquiridos estarão com os aluguéis acordados, antes mesmo da entrega ao locatário. Desta forma, o fundo não incorrerá no risco de vacância no período inicial de locação (10 anos).

Após o período inicial e caso o Banco do Brasil decida por não permanecer no(s) imóvel(is), o Fundo, por meio do Comitê de Investimentos, decidirá por manter o(s) imóvel(is) e alugá-lo(s) a terceiros ou aliená-lo(s) e devolver o capital investido aos cotistas com o repasse das valorizações imobiliárias, se houver.

COMITÊ DE INVESTIMENTO

O Fundo contará com Comitê de Investimentos que será composto por 3 (três) membros efetivos, sendo 1 (um) indicado pela Instituição Administradora, 1 (um) indicado pelo Consultor Imobiliário e 1 (um) indicado pelos Cotistas.

A indicação dos membros, efetivo e suplente, que integrarão o Comitê de Investimentos do Fundo pelos Cotistas ocorrerá em Assembleia Geral de Cotistas convocada pela Instituição Administradora em até 30 (trinta) dias após o encerramento da distribuição das cotas da 1ª Emissão do Fundo.

Caso seja convocada a Assembleia Geral de Cotistas pela Instituição Administradora, em conformidade com o parágrafo acima e os Cotistas não indiquem membro do Comitê de Investimentos do Fundo, o Comitê de Investimentos do Fundo será instalado e composto de 2 (dois) membros, sendo 1 (um) indicado pela Instituição Administradora e 1 (um) indicado pelo Consultor Imobiliário.

Os cotistas podem, a qualquer tempo, indicar um representante eleito por meio de Assembleia Geral de Cotistas, para compor o Comitê de Investimentos já constituído.

Os membros efetivos do Comitê de Investimentos poderão ter suplentes que poderão ser indicados a qualquer momento pelo respectivo membro efetivo, salvo a indicação realizada pelos Cotistas, cujo suplente deverá ser indicado juntamente com o membro efetivo quando da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

O mandato dos membros do Comitê de Investimentos será de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

A Instituição Administradora, o Consultor Imobiliário ou os Cotistas poderão destituir os membros do Comitê de Investimentos por eles respectivamente indicados a qualquer tempo.

Os membros do Comitê de Investimentos permanecerão em seus cargos até investidura dos membros que os sucederão, mesmo que a investidura dos novos membros se dê após o fim do mandato dos anteriores.

No caso de vacância de membro titular do Comitê de Investimentos, seu suplente o substituirá e em caso de vacância deste, novo membro do Comitê de Investimentos deverá ser indicado pela Instituição Administradora, pelo Consultor Imobiliário ou pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

Constituem obrigações e responsabilidades do Comitê de Investimentos:

I. Deliberar sobre eventuais renegociações dos Contratos de Locação Atípica a serem conduzidas entre a Instituição Administradora e o Banco do Brasil, nas hipóteses em que tais renegociações tratem dos seguintes assuntos: (i) redução do valor do aluguel; (ii) outorga de carência para o pagamento do aluguel; (iii) redução do prazo da locação; (iv) rescisão do Contrato de Locação Atípica; (v) renúncia, pelo Fundo, no recebimento de multas, indenizações e/ou quaisquer penalidades previstas nos Contratos de Locação Atípica e devidas pelo Banco do Brasil; e/ou (vi) alteração de índice de correção do valor dos alugueis previsto nos Contratos de Locação Atípica;

II. Deliberar sobre a locação dos Ativos Alvo a terceiros, que não o Banco do Brasil, nas hipóteses de (i) término dos prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica sem que haja a renovação da locação ao Banco do Brasil ou (ii) no caso de rescisão antecipada de qualquer dos Contratos de Locação Atípica;

III. Deliberar sobre a alienação dos Ativos Alvo, nas hipóteses de (i) término dos prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica sem que haja a renovação da locação ao Banco do Brasil ou (ii) no caso de rescisão antecipada de qualquer dos Contratos de Locação Atípica; e

IV. Deliberar sobre a aprovação do Laudo de Avaliação que sustentará a alienação dos Ativos Alvo.

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

O Comitê de Investimentos reunir-se-á sempre que os interesses do Fundo assim o exigirem.

As reuniões do Comitê de Investimentos serão convocadas, por escrito, por meio eletrônico, por qualquer de seus membros, pela Instituição Administradora ou pelo Consultor Imobiliário, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, sendo dispensada a convocação quando estiverem presentes todos os seus membros.

As reuniões do Comitê de Investimentos serão instaladas com a presença de no mínimo 3 (três) membros, titulares ou seus suplentes, do Comitê de Investimentos, podendo ainda a Instituição Administradora e/ou Consultor Imobiliário serem representados por terceiros indicados, com a apresentação de instrumento de procuração específica para determinada reunião do Comitê de Investimentos.

As deliberações do Comitê de Investimento serão tomadas sempre pela unanimidade de seus membros e caso não seja alcançado referido quórum a questão será submetida à aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE

Os bens imóveis que atenderem as características a seguir descritas poderão ser indicados pelo Consultor Imobiliário à Instituição Administradora para a aquisição, total ou parcial, da sua propriedade, ou apenas de direitos reais a eles relacionados:

I. Bens imóveis, cuja auditoria jurídica tenha sido concluída de forma satisfatória ao Consultor Imobiliário e à Instituição Administradora;

II. Os alienantes dos bens imóveis e/ou outorgantes de direitos reais relacionados aos imóveis devem possuir, de forma regular e satisfatória, toda a documentação exigida pelo Consultor Imobiliário, bem como pelo competente Cartório de Registro de Imóveis para a transferência da propriedade e/ou do direito real sobre o referido imóvel, conforme o caso.

CONDIÇÕES MÍNIMAS E CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO ATÍPICA

Os Contratos de Locação Atípica deverão observar, no mínimo, as seguintes características:

I. Deverá constar no Contrato de Locação Atípica, como anexo, o projeto de construção a ser implantado no imóvel, projeto este elaborado exclusivamente para atender as necessidades específicas do locatário (“Projeto”);

II. Deverá constar no Contrato de Locação Atípica a possibilidade de sua rescisão pelo locador, na hipótese deste constatar, através do procedimento de due diligence dos documentos relativos ao Imóvel, seu proprietário e antecessores, a inviabilidade da aquisição do Imóvel;

III. Deverá constar no Contrato de Locação Atípica o prazo mínimo para a locação, prazo este que deverá corresponder ao prazo mínimo necessário para a amortização de todos os investimentos realizados pelo locador;

IV. Deverá constar no Contrato de Locação Atípica que, na hipótese do locatário denunciar voluntariamente o Contrato de Locação Atípica antes de seu término, o locatário deverá realizar o pagamento de indenização ao locador, a título de perdas e danos pré-fixados.

O Contrato de Locação é um dos documentos mais importantes em operações imobiliárias e não poderia ser diferente com um Fundo de Investimento Imobiliário. Desta forma, reproduzimos abaixo as principais características que os contratos firmados com o Banco do Brasil terão:

- Previsibilidade: os contratos de locação atípica buscam preservar a estabilidade dos rendimentos que serão distribuídos aos cotistas, por meio de cláusulas que preservam a relação diferenciada estabelecida pelas partes, tais como:
 - I. Renovação: Caso o Banco do Brasil opte por permanecer no imóvel após o período inicial (10 anos), as condições para a renovação deverão atender o estabelecido no Contrato de Locação Atípica;
 - II. Rescisão antecipada: Caso haja a necessidade de rescisão antes do término dos 10 anos iniciais, o Banco do Brasil deverá pagar ao Fundo todo o fluxo de aluguel faltante para completar o período;
 - III. Revisão do aluguel: Durante o período mínimo inicial, ou seja, 10 (dez) anos, as partes irão acordar que não haverá revisão dos valores de aluguel firmados. Desta forma, a estabilidade dos aluguéis mensais propicia o ambiente necessário para o atingimento da Rentabilidade Esperada.

O Fundo, conforme prevê a legislação, fará a retenção mensal de até 5% do valor a ser distribuído aos cotistas a título de Reserva de Contingência, o qual poderá ser utilizado em eventuais necessidades de reparos estruturais nos imóveis. O objetivo da reserva é manter a estabilidade da distribuição de rendimentos.

A manutenção dos imóveis será obrigação do locatário (Banco do Brasil) e o fundo somente será responsável pelas benfeitorias necessárias, ou seja, aquelas que dão condição de habitabilidade aos imóveis.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ATIVOS ALVOS

Os ativos imobiliários a serem adquiridos pelo fundo possuem características específicas. Abaixo seguem as premissas e valores de referência admitidos no estudo de viabilidade:

Área média	770 m ²
Custo médio de adaptação	R\$ 1.500 mil (Um milhão e quinhentos mil reais)
Prazo médio de duração das obras	4 meses
Tipo de adaptações previstas	O Fundo providenciará a adaptação dos ativos com a finalidade de entregá-los ao locatário pronto para o uso. O BB fará as aquisições e instalações dos equipamentos necessários ao funcionamento de uma agência bancária, tais como: mobiliário, equipamentos de segurança e tecnologia.

RENTABILIDADE E VALORIZAÇÃO PATRIMONIAL ESPERADAS

A Rentabilidade líquida esperada para o Fundo (abaixo demonstrado pelas colunas azuis), reflete o prazo inicial de adaptação dos imóveis com consequente prazo de carência para o início dos pagamentos dos valores de locação. Desta forma, a rentabilidade do primeiro ano se apresenta abaixo da média esperada para o fundo, que busca tal rentabilidade para o prazo de 10 (dez) anos.

Adicionalmente à rentabilidade esperada, os aluguéis e consequentemente a remuneração, serão reajustados pelo índice IPCA.

Em geral, as benfeitorias realizadas nos imóveis tendem a se refletir em valorização imobiliária, a qual, se houver, também refletirá no valor patrimonial das cotas.



O Fundo buscará remunerar seus cotistas a 9,1 % (nove inteiros e dez centésimos por cento) a.a. acrescido das correções anuais dos aluguéis indexados ao IPCA.



GARANTIAS

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

DERIVATIVOS

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

As Cotas poderão ser amortizadas, a critério da Instituição Administradora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

LIQUIDAÇÃO

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

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

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

Após a partilha de que trata este item os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Instituição Administradora.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, os Cotistas 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 a Instituição Administradora do respectivo processo.

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista neste Item, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

A Instituição Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

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

- I. O termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- II. A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

TAXAS E ENCARGOS DO FUNDO

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

Constituem encargos do Fundo:

- I. Taxa de Administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no regulamento;
- IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do Auditor Independente;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Inciso VII, do Item 5.4.1, do Regulamento;
- IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Instituição Administradora no exercício de suas funções;
- X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembléia Geral de Cotistas;
- XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;
- XIII. Honorários do Consultor Imobiliário;
- XIV. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Alvos integrantes do patrimônio do Fundo; e
- XV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.

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

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

CARACTERÍSTICAS DAS COTAS

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação.

A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes aos Cotistas.

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora; (c) empresas ligadas a Instituição Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviço do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

Não se aplica o disposto no Item acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Os Cotistas do Fundo:

- I. Não poderão exercer direito real sobre os Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; e
- II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

O prazo máximo para a distribuição da totalidade das Cotas da oferta é de 6 (seis) meses.

As Cotas, depois de integralizadas e após o encerramento da presente Oferta, serão negociadas no mercado de bolsa organizado e administrado pela BM&FBOVESPA.

Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Instituição Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Instituição Administradora, nos termos do Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar a Instituição Administradora, a alteração de seus dados cadastrais.

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

Não haverá resgate de Cotas.

Novas Emissões de Cotas:

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM 400.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Instituição Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, não será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

1ª Emissão de Cotas:

O montante total da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo será de até R\$159.000.000,00, (cento e cinquenta e nove milhões de reais) divididos em 1.590.000 (um milhão, quinhentas e noventa mil) Cotas, no valor inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma (“1ª Emissão”).

A 1ª Emissão será realizada, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 400.

POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Resultados Apurados no Exercício Findo:

A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Inciso I do item “Características Básicas do Fundo”, subitem “Assembleia Geral de Cotistas” deste Prospecto, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. 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.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Investimento, excluídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada Reserva de Contingência pela Instituição Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento, salvo o disposto acima com relação à Reserva de Contingência.

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

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas do Fundo.

ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., conforme acima qualificada.

As atividades de Consultoria Imobiliária do Fundo serão exercidas pela Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda ou por qualquer instituição de primeira linha que venha a ser contratada pela Instituição Administradora para prestar os serviços de consultoria imobiliária, cujas principais atribuições encontram-se disciplinadas no item “Do Consultor Imobiliário” na Seção “Prestadores de Serviços do Fundo”, na página 63 deste Prospecto;

As atividades de custódia e registro de Cotas do Fundo serão exercidas diretamente pela Instituição Administradora, ou por sociedade regularmente credenciada perante a CVM para a prestação de serviços de custódia, a ser contratada pela Instituição Administradora em nome do Fundo.

As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

Limitações da Instituição Administradora:

A Instituição Administradora, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes do Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo.

Renúncia, Destituição e Descredenciamento da Instituição Administradora:

A Instituição Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

Na hipótese de renúncia, ficará a Instituição Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pela Instituição Administradora, 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 Imóveis e Direitos Reais integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Instituição Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear instituição administradora temporária até a eleição de nova administração.

Após a averbação referida no inciso “ii” acima, os Cotistas eximirão a Instituição Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Nos demais casos de substituição da Instituição Administradora, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

Obrigações da Instituição Administradora:

Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do Regulamento, a Instituição Administradora está obrigada a:

I. Adquirir os Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, após a recomendação de aquisição do Consultor Imobiliário, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento;

II. Adquirir, quando aplicável, os Ativos de Investimento que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento;

III. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais ativos imobiliários:

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

IV. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

- a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos Ativos Alvos 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 Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.
- V. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- VI. Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;
- VII. Custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo;
- VIII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- IX. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no Inciso III, acima, até o término do procedimento;
- X. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XII do Regulamento;
- XI. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XII. Observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- XIII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Alvos sob sua responsabilidade.

A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração das Cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente;
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e
- VII. Consultoria imobiliária e/ou de empresa para realizar a administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Alvos integrantes do seu patrimônio.

A política de exercício de direito de voto em assembleias a ser praticada pela Instituição Administradora, é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico: www.bb.com.br.

VEDAÇÕES À INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

É vedado a Instituição Administradora, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. Aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- VII. Vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. Realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. 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
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

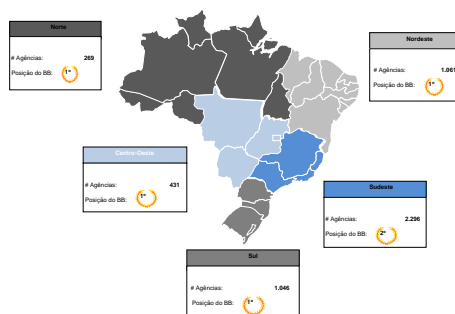
É vedado, ainda, a Instituição Administradora:

- I. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

LOCATÁRIO

O Banco do Brasil é a maior instituição financeira da América Latina em termos de ativos, com presença significativa em todos os estados brasileiros. Como pode ser verificado abaixo, o BB ocupa a primeira posição em quatro das cinco regiões geográficas do Brasil. O Fundo participará de parte da expansão do BB na região sudeste, por meio da locação de imóveis no estado de São Paulo.

Posicionamento do Banco do Brasil (Agências e Escritórios Alta Renda)



Número de Agências e Escritórios Alta Renda: 5.103
Participação de Mercado: 29,8%

Segundo ranking do BACEN, com base em MAR/2011.

6. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

- Da Instituição Administradora
- Do Consultor Imobiliário
- Do Coordenador Líder

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Histórico da Instituição Administradora

A Votorantim Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda foi constituída em 21 de junho de 1999, como uma subsidiária integral do Banco Votorantim. Em 7 de julho de 2000, alterou sua denominação para a atual, Votorantim Asset Management (“VAM”), tendo como principal missão a administração e gestão de recursos de terceiros.

Sendo uma sociedade distribuidora, a VAM também pode atuar na subscrição, isolada ou em consórcio, de emissões de títulos para revenda, na intermediação da colocação de emissões de capital no mercado e em operações no mercado aberto.

A VAM possui uma política de investimento focada na busca permanente da melhor relação entre o risco e o retorno para alcançar os objetivos de investimento de seus clientes (Investidores Institucionais, Empresas, Instituições Financeiras, Multi Family Offices, Investidores Estrangeiros e Private Bank). Para isso, a VAM se utiliza de análises e estudos proprietários baseados em (i) análise fundamentalista; (ii) avaliação dos cenários econômico e político, nacional e internacional; e (iii) definição de alocação máxima (limites de aplicação) de cada ativo na composição dos fundos ou carteiras; entre outros.

A Votorantim Asset Management ocupa a 9ª posição no ranking de Gestão de Fundos de Investimento da ANBIMA, administrando o volume de R\$ 30,5 bilhões (fevereiro/2011). Na busca do aprimoramento constante de seu processo de gestão a VAM investe permanentemente no desenvolvimento de seus profissionais e na modernização de seu parque tecnológico, afim de minimizar os riscos e otimizar os resultados.

Dedica-se exclusivamente à gestão de recursos de terceiros e as atividades que não integram seu core business como Custódia e Controladoria são terceirizadas para parceiros de negócios, reconhecidos entre os melhores do mercado. Com isso, a VAM focou-se na gestão de recursos e no desenvolvimento de produtos diferenciados, inovadores e customizados, tais como: crédito privado, direitos creditórios e imobiliários entre outros. Tudo isso visando à criação de uma operação mais eficiente, ágil e com foco em identificar a melhor alternativa de investimento para cada um de seus clientes.

Principais atribuições da Instituição Administradora

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

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

Constituem ainda obrigações e responsabilidades da Instituição Administradora do Fundo:

I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento;

II. providenciar, junto ao Cartório de Registro de Imóveis em que estiverem matriculados os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a averbação das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/1993, fazendo constar que os ativos imobiliários ali referidos:

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

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

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

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

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

A Cushman & Wakefield é a maior empresa privada do mundo em negócios imobiliários. Fundada em 1917, nos EUA, e em 1994, no Brasil, a Cushman & Wakefield tem 230 escritórios em 60 países e tem mais de 13.000 colaboradores.

A Cushman & Wakefield presta serviços para uma grande gama de clientes, desde pequenos negócios até empresas listadas na Fortune 500.

Os serviços prestados pela Cushman & Wakefield podem ser divididos em 5 áreas de negócios:

- a) Comercialização - inclui representação de inquilinos e proprietários para escritórios, mercado hoteleiro e de varejo, espaços industriais e terrenos.
- b) Capital Markets - inclui venda de propriedades, gestão de ativos imobiliários, assessoria estratégica imobiliária, estruturação e implementação, pesquisa de mercado e investimento imobiliário.
- c) Client Solutions - inclui estratégias integradas em negócios imobiliários para grandes clientes e proprietários em países da América do Sul.
- d) Gestão e Operação de Propriedades - inclui facilities management, gerenciamento de propriedades, gestão de projetos e consultoria em sustentabilidade.
- e) Avaliação - inclui análise de vocação, avaliação de imóveis, estudo de vocação e análise de viabilidade financeira para empreendimentos.

Os serviços de consultoria imobiliária serão prestados pela Cushman & Wakefield, acima qualificada, ou por qualquer instituição de primeira linha.

Ao Consultor Imobiliário caberão as seguintes atribuições, que serão detalhadas no contrato de consultoria imobiliária:

- I. Análise e seleção de Ativos Alvo que atendam os Critérios de Elegibilidade e a Política de Investimento do Fundo, recomendando à Instituição Administradora a aquisição de tais Ativos Alvo;
- II. Gerenciar e acompanhar as obras de adaptações e/ou reformas nos Ativos Alvo
- III. Administrar as locações dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como gerir a exploração e a comercialização dos respectivos Ativos Alvo, respeitadas as limitações estabelecidas no Regulamento;
- IV. Recomendação de implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade.

DO COORDENADOR LÍDER

Histórico do Coordenador Líder

O Banco do Brasil foi o primeiro banco a operar no País e, hoje, é a maior instituição financeira da América Latina em termos de ativos, segundo ranking da consultoria Econômica (31/12/09). Em seus mais de 200 anos de existência, acumulou experiências e pioneirismos, participando vivamente da história e da cultura brasileira. Sua marca é uma das mais conhecidas e valiosas do País, acumulando ao longo de sua história atributos de confiança, segurança, modernidade e credibilidade. Com sólida função social e com competência para lidar com os negócios financeiros, o Banco do Brasil demonstrou que é possível ser uma empresa lucrativa sem perder o núcleo de valores.

Em março de 2010, o Banco do Brasil registrou mais de 53,5 milhões de clientes atendidos a partir de uma rede de 18,0 mil pontos de atendimento distribuídos em 3,5 mil municípios brasileiros, com envolvimento de 103,9 mil funcionários. No exterior, o Banco do Brasil tem 43 pontos distribuídos em 23 países (Alemanha, Angola, Argentina, Áustria, Bolívia, Chile, China, Coreia do Sul, Emirados Árabes Unidos, Espanha, Estados Unidos, França, Ilhas Cayman, Inglaterra, Itália, Japão, México, Panamá, Paraguai, Peru, Portugal, Uruguai e Venezuela).

Com objetivo de oferecer soluções diferenciadas e fortalecer o vínculo com as empresas brasileiras, o Banco do Brasil criou o BB Investimentos, subsidiária integral para executar atividades de banco de investimento.

O BB Investimentos mantém posição de destaque entre os principais intermediários em ofertas públicas de ações. Em 2009, atuou como coordenador do IPO da Visanet, nas operações de follow on da Brasil Foods, Gol Linhas Aéreas Inteligentes e Marfrig Alimentos. Como coordenador contratado atuou nas operações da CCR, Cyrela, Natura, Multiplan, Rossi e Santander. Neste ano ficou em quinto lugar no ranking ANBIMA de distribuição de renda variável com 10,6% de participação de mercado. Em 2010 atuou como coordenador líder do follow on do Banco do Brasil, como coordenador do IPO da Julio Simões Logística e da Droga Raia e do follow on da JBS S.A e da Petrobras, além de ter sido coordenador contratado nas operações da Aliansce, Multiplus, Hypermarcas e Mills. No acumulado de 2010 do ranking ANBIMA de Distribuição de Renda Variável, ocupa a primeira posição com 60,5% de participação.

Atua também na intermediação de valores mobiliários e disponibiliza para seus clientes o serviço de compra e venda de ações por meio da rede de agências, internet (Home Broker) e celular. O volume financeiro negociado pelo BB Investimentos em 2009, neste segmento, foi superior a R\$20 bilhões e possui em sua base aproximadamente 250 mil investidores com posição de custódia.

Em 2010 o BB Investimentos liderou três emissões de notas promissórias, no valor de R\$ 680 milhões e 22 emissões de debêntures, totalizando R\$11,1 bilhões, dentre elas Cemig Geração e Transmissão, Construções e Comércio Camargo Correa, SABESP, Transmissora Aliança de Energia Elétrica, Cyrela Brazil Realty, CPFL Geração e InBev. Também participou de seis emissões de notas promissórias, totalizando R\$7,5 bilhões e de 14 emissões de debêntures, totalizando R\$9,7 bilhões. No acumulado de 2010, o BB Investimentos ficou em terceiro lugar no ranking ANBIMA de Originação, por valor, de Renda Fixa Consolidado com o valor de R\$13,9 bilhões originados e 19,3% de participação de mercado.

Nos produtos de Securitização, o BB Investimentos liderou três emissões de cotas de FIDC, no valor de R\$ 1,002 bilhão, 2 emissões de Fundo de Investimento Imobiliário no valor de R\$ 245 milhões e atuou como Coordenador em uma operação de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários no valor de R\$ 524 milhões e em outra de FIDC no valor de R\$ 350 milhões, totalizando R\$2,12 bilhões, dentre elas os FIDC's Chemical V e VI, FIDC CAESB, os Fundos Agre e Renda II e CRI da WTorre.

No acumulado de 2010, o BB Investimentos ficou em terceiro lugar no ranking ANBIMA de Originação de produtos de Securitização, por valor, com o valor de R\$ 765,29 milhões originados e 8,0% de participação de mercado.

No mercado de capitais internacional, em 2010, o BB, por meio de suas corretoras externas BB Securities Ltd (Londres) e Banco do Brasil Securities LLC (Nova Iorque), atuou em 30 das 69 operações de captação externa realizadas por empresas, bancos e governo brasileiro, das quais 17 com "status" de lead-manager e 13 como co-manager. Em termos de montante, do total de aproximadamente US\$40 bilhões emitidos no período, o BB participou em cerca de US\$21,6 bilhões.

O BB Investimentos conta ainda com uma equipe dedicada para assessoria e estruturação de operações de fusões e aquisições e reestruturações societárias com destaque para atuação nos segmentos de agronegócios, indústria, energia e logística e participação em leilões de concessão.

Em 2010, atuou como advisor no processo de alienação da participação acionária da Previ na TPPF - Terminais Portuários da Ponta do Félix S.A., assessorou a Braskem na aquisição da participação da Unipar na Quattor Participações e no processo de fusão das empresas Brenco Holding e ETH Bioenergia.

O Coordenador Líder será responsável pela realização da distribuição das cotas do Fundo, sob o regime de melhores esforços, sendo as principais condições dispostas na Seção "Da Distribuição de Valores Mobiliários e da Destinação dos Recursos" nas páginas 69 a 72 adiante.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

CONDIÇÕES DO CONTRATO

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

As Cotas serão distribuídas publicamente a Investidores Qualificados, conforme definição constante do Artigo 109 da Instrução CVM 409, assim como para investidores não qualificados, que tenham como objetivo investimento de longo prazo, com um investimento mínimo no Fundo de 100 (cem) Cotas, equivalentes a R\$10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo.

O prazo da distribuição será de até 6 (seis) meses a contar da publicação do Anúncio de Início.

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

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

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

Na hipótese de, na Data da Liquidação Financeira, ter sido subscrito e integralizado volume maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será publicado. Caso não tenham sido realizados, na Data da Liquidação Financeira, Pedidos de Reserva em montante no mínimo igual ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada.

RELAÇÕES DO FUNDO COM O COORDENADOR LÍDER

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

PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO

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

O Coordenador Líder organizará a colocação das Cotas perante quaisquer investidores interessados, de forma discricionária, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica

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

(i) a partir do protocolo do pedido de registro da Oferta, a publicação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, serão iniciadas a realização de Apresentações para Potenciais Investidores;

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

(iii) o Coordenador Líder informará, através do Aviso ao Mercado, as datas nas quais os investidores interessados na aquisição das Cotas deverão formular o seu Pedido de Reserva;

(iv) conforme o disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso da Oferta contar com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação das Cotas em quaisquer Pessoas Vinculadas;

(v) observado o disposto no Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a publicação do Anúncio de Início; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores;

(vi) iniciada a Oferta, os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante o Coordenador Líder, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário;

(vii) caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até às 16 horas do quinto dia útil subsequente à data em que foi comunicada por escrito a suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de três dias úteis contados da data da respectiva revogação; e

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

DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO

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

Espécie	Valor Nominal Unitário (R\$)	Volume Total da Oferta (R\$)	Volume Mínimo da Oferta(R\$)
Cotas	R\$ 100,00	R\$ 159.000.000,00	R\$ 50.000.000,00
Comissão de estruturação, coordenação e colocação		R\$ 5.787.600 (equivalentes a 3,64% do valor da Oferta)	R\$ 1.820.000 (equivalentes a 3,64% do valor da Oferta)
Taxa de Registro da Oferta na CVM		R\$ 82.870	R\$ 82.870
Taxa de Registro da Oferta na BM&FBovespa		R\$ 7.700	R\$ 7.700
Remuneração BM&FBovespa pela liquidação financeira das Cotas		R\$ 55.650 (equivalentes a % 0,035% do valor da Oferta)	R\$ 30.000
Custos com publicação dos documentos do Fundo (*)		R\$ 200.000	R\$ 200.000
Assessoria Legal		R\$ 520.000	R\$ 265.000
Avaliação Imobiliária		R\$ 62.500	R\$ 25.000
Consultor Imobiliário		R\$ 2.521.605	R\$ 1.988.339
Outras Despesas		R\$ 50.000	R\$ 50.000
Montante Total Líquido		R\$ 9.287.925	R\$ 4.468.909

(*) Custos estimados com a publicidade da Oferta.

(**) O Valor de R\$ 5.787.600 para o Volume total da Oferta, corresponde ao valor bruto a ser pago a título de taxa de estruturação, coordenação e colocação, desse valor já está deduzido o IRRF à alíquota de 1,5%, totalizando R\$ 86.814, CSLL à alíquota de 1,0%, totalizando R\$ 57.876, Cofins à alíquota de 3,0%, totalizando R\$ 173.628, Pis/Pasep à alíquota de 0,65%, totalizando R\$ 37.619,40 e ISS à alíquota de 2,0%, totalizando R\$ 115.752.

O valor de R\$ 1.820.000 para o Volume Mínimo da Oferta, corresponde ao valor bruto a ser pago a título de taxa de estruturação, coordenação e colocação, desse valor já está deduzido o IRRF à alíquota de 1,5%, totalizando R\$ 27.300, CSLL à alíquota de 1,0%, totalizando R\$ 18.200, Cofins à alíquota de 3,0%, totalizando R\$ 54.600, Pis/Pasep à alíquota de 0,65%, totalizando R\$ 11.830 e ISS à alíquota de 2,0%, totalizando R\$ 36.400.

Custo Unitário de Distribuição: Considerando as despesas da Oferta elencadas na tabela acima, o custo unitário de distribuição é de R\$ 5,84 por Cota, o que significa 5,84 % do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Total da Oferta de R\$159.000.000,00 (cento e cinquenta e nove milhões de reais) e R\$ 8,94 por Cota, o que significa 8,94 % do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Mínimo da Oferta de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Ressalta-se que para o cálculo dos percentuais foi considerado o Valor Nominal Unitário da Cota equivalente a R\$ 100 (cem reais).

Taxa de Registro da Oferta: A cópia do comprovante do recolhimento da Taxa de Registro, relativa à distribuição pública das Cotas foi apresentada à CVM, quando da solicitação de registro da Oferta, no dia 31 de dezembro de 2010.

CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ

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

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos da presente distribuição serão destinados a aquisição dos Ativos e no pagamento dos Encargos do Fundo, observados os Critérios de Elegibilidade.

A Oferta poderá ser concluída de forma parcial, desde que sejam colocadas Cotas suficientes para que seja alcançado o Volume Mínimo da Oferta. Neste caso, o objetivo do Fundo poderá ser impactado negativamente, uma vez que os investimentos do Fundo serão utilizados em um número menor de Ativos, ou em volume inferior em cada Ativo. Sem prejuízo, o Fundo deverá observar nesta hipótese as diretrizes de investimento mencionadas nesta Seção.

A realização de operações que caracterizem Conflito de Interesses será aprovada pela Assembleia Geral por Cotistas que representem, no mínimo, a maioria das Cotas emitidas e em circulação, em primeira ou segunda convocação, nos termos dos itens 9.1, XI, e 9.7.1. do Regulamento do Fundo.

8. TRIBUTAÇÃO

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. TRIBUTAÇÃO

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

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

Tributação do Fundo

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

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

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

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

Tributação dos Investidores

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

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

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

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

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

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

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

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

Tributação do IOF/Títulos

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

Tributação do IOF/Câmbio

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

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

9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

- Taxa de Administração
- Remuneração do Consultor Imobiliário
- Remuneração do Coordenador Líder
- Remuneração do Escriturador de Cotas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, remuneração que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a integralização de Cotas.

A Instituição Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Instituição Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

A Taxa de Administração inclui um percentual da remuneração do Consultor Imobiliário, sendo que o restante da remuneração do Consultor Imobiliário será deduzido do patrimônio líquido do Fundo. A Taxa de Administração também inclui as comissões de escrituração, controladoria e custódia.

REMUNERAÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

O Consultor Imobiliário receberá, pela prestação dos serviços acima descritos, a remuneração estabelecida no contrato de consultoria imobiliária a ser firmado com a Instituição Administradora, constituindo encargo do Fundo, na forma prevista no contrato de consultoria imobiliária, e será descontado do patrimônio líquido do Fundo, conforme previsto no item 11.1, sub-item XIII do Regulamento.

Conforme mencionado no item “Taxa de Administração”, acima, um percentual da remuneração do Consultor Imobiliário será deduzido da Taxa de Administração.

REMUNERAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

Ao Coordenador Líder será devida a comissão de 3,64 % (três inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) do Valor da Oferta pela prestação dos serviços de adequação da estrutura do Fundo e distribuição de suas respectivas Cotas.

Todos e quaisquer pagamentos devidos a título de comissionamento e reembolso das despesas incorridas pelo Coordenador Líder na execução dos trabalhos previstos no contrato de distribuição serão realizados pelo Fundo.

REMUNERAÇÃO DO ESCRITURADOR DE COTAS

O Escriturador receberá, pelos serviços de escrituração e custódia, os valores mencionados no contrato de escrituração.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES

Instituição Administradora

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 7º andar

04797-000 São Paulo, SP

At.: Sr. Robert John van Dijk

Tel.: (11) 5171-5053

Fax: (11) 5171-5057

E-mail: robert.vandijk@votorantimwm.com.br

At.: Sr. Reinaldo Holanda de Lacerda

Tel.: (11) 5171-5038

Fax: (11) 5171-5194

E-mail: reinaldo.lacerda@votorantimwm.com.br

Website: www.vam.com.br

Consultor Imobiliário

Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda.

Alameda Araguaia, 2044 - Bloco 1/ Empr. C.E.A - Sala 1311/1312

Sítio Tamboré / JUBRAN

06455-000 - Barueri - SP

At.: Fernando Belloube

Tel.: (11) 5501-5481

Fax: (11) 5501- 5144

E-mail: fernando.belloube@sa.cushwake.com

Website: <http://www.cushwake.com.br>

Coordenador Líder

BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Endereço: Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar

20031-080 - Rio de Janeiro - RJ

At.: Fernanda Batista Motta

Tel.: (11) 3149-8462

Fax: (11) 3149-8529

E-mail: securitizacao@bb.com.br

Website: www.bb.com.br/ofertapublica

Escriturador de Cotas

Banco do Brasil S.A.

SBS, Quadra 01, Bloco G, s/n, Cidade de Brasília, DF

At.: Maria Angela Campanha Maia

Tel: (21) 3808-3715

Fax: (21) 3808-6088

Email: aescriturais@bb.com.br

Website: www.bb.com.br (Empresas - Corporate - Mercado de Capitais - Escrituração de Ativos)

Auditor Independente

KPMG Auditores Independentes

Endereço: Av. Almirante Barroso, 52 - 4o andar - CEP:20031-002

At.: MARCO ANDRÉ COELHO DE ALMEIDA

Telefone: (21)3515-9400

Fac-símile: (21)2544-1338

e-mail: maalmeida@kpmg.com.br

Website: www.kpmg.com.br

Assessor Legal

PMKA Advogados Associados

Avenida Nações Unidas, 4.777,13º Andar, Alto de Pinheiros

São Paulo - SP

Telefone: (11)3133-2500

Fac-símile: (11) 3133-2505

Advogado Responsável: Alexandre Assolini Mota / Juliano Cornacchia

E-mail: aam@pmka.com.br / jco@pmka.com.br

Website: www.pmka.com.br

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial com a Instituição Administradora, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pela Instituição Administradora, pelo Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades. Não há qualquer outro tipo de relacionamento comercial relevante entre as partes além daqueles descritos nesta seção.

Relacionamento da Instituição Administradora com:

Coordenador Líder:

A Instituição Administradora e a Instituição Líder podem assumir as mesmas funções, isolada ou conjuntamente, em outros fundos de investimento.

Adicionalmente, o Banco do Brasil S.A. é controlador direto da Instituição Líder e detém participação equivalente a 49,99% do capital votante e 50% do capital social da Instituição Administradora.

Consultor Imobiliário:

A Administradora não possui relacionamento com o Consultor Imobiliário.

Relacionamento do Coordenador Líder com:

Consultor Imobiliário:

Além da participação do Coordenador Líder na presente Oferta, o conglomerado Banco do Brasil S.A. mantém relacionamento comercial com o Consultor Imobiliário somente no que consiste em operações típicas no mercado bancário, incluindo, mas não se limitando, manutenção de conta bancária e investimento empoupança.

POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta, descritas na Seção “Relacionamento entre as Partes”, na página 84 deste Prospecto, não há outras potenciais situações que podem ensejar conflito de interesses entre as partes.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora são aqueles previstos na legislação aplicável e dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

- Informações aos Cotistas
- Remessa de Informações à CVM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

INFORMAÇÕES AOS COTISTAS

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

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

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a) o valor do Patrimônio Líquido, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e
 - b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;
- III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra a Instituição Administradora, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, o balancete semestral e o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, Artigo 39, da Instrução CVM 472, o qual deverá conter, no mínimo:
 - 1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
 - 2) programa de investimentos para o semestre seguinte;
 - 3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:
 - i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo será estimado com base em relatório a ser disponibilizado por empresa de consultoria especializada, contratada pelo Fundo, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo;

4) relação das obrigações contraídas no período;

5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

6) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

7) 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.

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

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

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

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

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

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

A publicação de informações referidas no inciso X acima, deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

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

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

Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora, conforme discriminado na Seção “Atendimento aos Cotistas” na página 99.

A Instituição Administradora deverá, ainda, disponibilizar aos Cotistas, nos termos do parágrafo anterior, e enviar à BM&F BOVESPA:

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

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

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

IV. fatos relevantes.

REMESSA DE INFORMAÇÕES À CVM

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELEVANTES

- Esclarecimentos a respeito da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELEVANTES

ESCLARECIMENTOS A RESPEITO DA OFERTA

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

Instituição Administradora

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 7º andar
04797-000 São Paulo, SP

At.: Sr. Robert John van Dijk

Tel.: (11) 5171-5053

Fax: (11) 5171-5057

E-mail: robert.vandijk@votorantimwm.com.br

At.: Sr. Reinaldo Holanda de Lacerda

Tel.: (11) 5171-5038

Fax: (11) 5171-5194

E-mail: reinaldo.lacerda@votorantimwm.com.br

Website: www.vam.com.br, neste website acessar “fundos estruturados”

Coordenador Líder

BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar
20031-080 - Rio de Janeiro - RJ

At.: Fernanda Batista Motta

Tel.: (11) 3149-8462

Fax: (11) 3149-8529

E-mail: securitizacao@bb.com.br

Website: www.bb.com.br/ofertapublica (neste website acessar “FII BB Renda Corporativa” e posteriormente “Leia o Prospecto Definitivo”)

Comissão de Valores Mobiliários - RJ

Rua Sete de Setembro, 111 - 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

www.cvm.gov.br

Comissão de Valores Mobiliários - SP

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

Edifício Delta Plaza

São Paulo - SP

www.cvm.gov.br

BM&F BOVESPA - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros

Endereço:

São Paulo - SP

Internet: www.bmfbovespa.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

- Atendimento aos Cotistas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

ATENDIMENTO AOS COTISTAS

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

Instituição Administradora

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 7º andar
04797-000 São Paulo, SP

At.: Sr. Robert John van Dijk

Tel.: (11) 5171-5053

Fax: (11) 5171-5057

E-mail: robert.vandijk@votorantimwm.com.br

At.: Sr. Reinaldo Holanda de Lacerda

Tel.: (11) 5171-5038

Fax: (11) 5171-5194

E-mail: reinaldo.lacerda@votorantimwm.com.br

Website: www.vam.com.br

Coordenador Líder

BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar
20031-080 - Rio de Janeiro - RJ

At.: Fernanda Batista Motta

Tel.: (11) 3149-8462

Fax: (11) 3149-8529

E-mail: securitizacao@bb.com.br

Website: www.bb.com.br/ofertapublica

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

- **Anexo I** - Instrumento de Constituição e Regulamento do Fundo
- **Anexo II** - Declaração do Coordenador Líder
- **Anexo III** - Declaração da Instituição Administradora
- **Anexo IV** - Modelo do Boletim de Subscrição
- **Anexo V** - Estudo de Viabilidade do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

- Instrumento de Constituição e Regulamento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

29 DEZ 10 804917

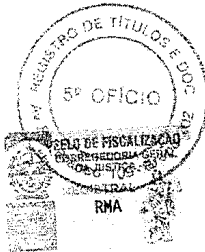
ILMO.SR.OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. – BB DTVM S.A., sediada no Rio de Janeiro - RJ, na Praça XV de Novembro, 20, salas 201, 202, 301 e 302, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.822.936/0001-69, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 333.0001980-4, em 04.06.86, Carta Patente nº 9910756/86, de 27.05.86, neste ato representada por seu Gerente Executivo Sr. Luciano Batista, brasileiro, divorciado, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro – RJ, inscrito no CPF sob o nº 411.161.866-91, portador da carteira de identidade nº 7.996.152-0 – IFP/RJ e pela Gerente de Divisão Sra. Maristela Amorim dos Santos, brasileira, casada, residente e domiciliada na cidade do Rio de Janeiro - RJ, inscrito no CPF sob o nº 833.332.587-49, portador da carteira de identidade nº 04.837.348-4 - DETRAN/RJ, solicita a V.Sª. que se digne providenciar a competente averbação do registro anterior, processado no 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, sob o nº 802637.

E através deste instrumento vem retificar, por decisão administrativa, o regulamento do BB PREV NOVOS NEGÓCIOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, inscrito no CNPJ sob o nº 12.681.340/0001-04, no seguinte:

- ✓ Alteração do nome do fundo para BB RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII;
- ✓ Alteração do regulamento do fundo.

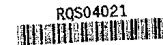
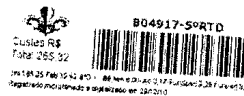
Rio de Janeiro, 29 de dezembro de 2010.



BB GESTÃO DE RECURSOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Luciano Batista
Gerente Executivo

Maristela Amorim dos Santos
Gerente de Divisão



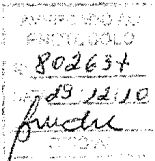
5º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Praça XV de Novembro, 109 - C. 202 - Rio de Janeiro - RJ 2507-0157
Regulamento digitalizado e disponibilizado sob o número do Protocolo e data disponibilizado à margem. Cópia autenticada.

Cartão Nota
 Cartão Motor
Ativ. Estad. 1486098-11

Livro L Nota
1º Escrevente Substituto
CTPS 40371 8274-121

Livro L Nota
 Livro L Nota
2º Escrevente Substituto
CTPS 8201 Série 053

Livro L Nota
3º Escrevente Substituto
CTPS 013782 Série 91



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I - REGULAMENTO CONSOLIDADO

REGULAMENTO DO BB RENDA CORPORATIVA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

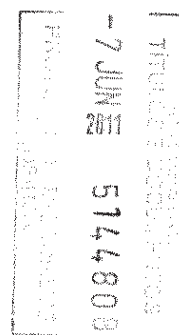
PROCURADOR GERAL
- 7 JUN 2017
0897715 5144808
TITULO: FII - BB RENDA CORPORATIVA
FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO	5
CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES	5
CAPÍTULO III - DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO	9
CAPÍTULO IV - DO PÚBLICO ALVO	14
CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	14
CAPÍTULO VI - FATORES DE RISCO	19
CAPÍTULO VII - DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO	24
CAPÍTULO VIII - DA EMISSÃO E COLOCAÇÃO DAS COTAS	26
CAPÍTULO IX - DA ASSEMBLEIA GERAL	29
CAPÍTULO X - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS	33
CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO	34
CAPÍTULO XII - DAS INFORMAÇÕES	35
CAPÍTULO XIII - DOS CONFLITOS DE INTERESSE	39
CAPÍTULO XIV - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	38
CAPÍTULO XV - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO	39
CAPÍTULO XVI - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	40
CAPÍTULO XVII - DAS VEDAÇÕES	41
CAPÍTULO XVIII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	441
CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS	44



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGULAMENTO
BB RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CAPÍTULO I - DO FUNDO

1.1. **Constituição.** BB RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo está descrito no Item 3.1, abaixo.

CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES

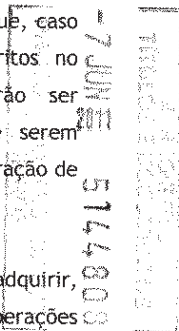
2.1. **Definições.** Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento:

“Assembleia Geral de Cotistas”: É a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo IX deste Regulamento;

“Ativos”: São os Ativos Alvo e os Ativos de Investimento, quando referidos em conjunto;

“Ativos Alvo”: São os imóveis ou direitos reais sobre imóveis que, caso atendam aos Critérios de Elegibilidade descritos no Anexo I ao presente Regulamento, poderão ser adquiridos pelo Fundo com a finalidade de serem locados para o Banco do Brasil mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica;

“Ativos de Investimento”: São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, tais como: títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha; bem como cotas de fundo de



investimento de liquidez diária e letras de crédito imobiliário ou quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas à fundos de investimento imobiliários, na forma da legislação e regulamentação em vigor;

“Auditor Independente”:

Empresa de auditoria de primeira linha, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços, que venha a ser contratada pela Instituição Administradora;

“Banco do Brasil”:

Banco do Brasil S.A., instituição financeira com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, s/n, Asa Sul - Brasília (DF), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91;

“BM&FBOVESPA”:

BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;

“Comitê de Investimento”

O comitê de investimentos disciplinado no item 3.3. e subitens deste Regulamento;

“Consultor Imobiliário”:

Instituição de primeira linha que venha a ser contratada pela Instituição Administradora para prestar os serviços de consultoria imobiliária, cujas principais atribuições encontram-se disciplinadas no item 5.5. deste Regulamento;

“Contratos de Locação Atípica”:

São os contratos de locação que serão celebrados entre o Fundo, na qualidade de locador, e o Banco do Brasil, na qualidade de locatário, na modalidade “built-to-suit” ou outras formas de locação atípica. As características mínimas que os Contratos de Locação Atípica deverão possuir estão descritas no Anexo II ao presente

7 JUN 2011
5144808
Tribunal de Contas do Brasil

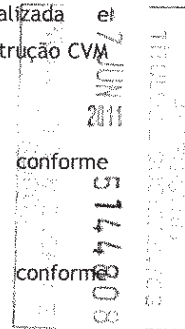


	Regulamento;
“ <u>Cotas</u> ”:	Todas as cotas de emissão do Fundo;
“ <u>Crítérios de Elegibilidade</u> ”:	São os critérios de elegibilidade que deverão ser observados pelo Consultor Imobiliário quando da seleção dos Ativos Alvo e que serão observados pela Instituição Administradora quando da aquisição de tais Ativos Alvo pelo Fundo. Tais critérios estão devidamente descritos no Anexo I ao presente Regulamento;
“ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Cálculo</u> ”:	Qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das Cotas aos Cotistas;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	Data da primeira integralização de Cotas do Fundo;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional;
“ <u>Direitos Reais</u> ”:	Quaisquer direitos reais, previsto na legislação brasileira atual ou que venham a ser criado por lei, relacionados a bens imóveis;
“ <u>Encargos do Fundo</u> ”:	São os custos e despesas descritas no Item 11.1 deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora, do patrimônio líquido do Fundo;
“ <u>Escriturador</u> ”	O Banco do Brasil ou qualquer outra instituição financeira de primeira linha que venha a ser contratada pela Instituição Administradora para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo;

7 JUN 2015 10:00:00 AM
 514480
 INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA DO FUNDO



<u>“Fundo”:</u>	BB RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII;
<u>“Instituição Administradora”</u>	VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e administrar carteiras de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 7º andar;
<u>“Instrução CVM 400”:</u>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM 409”:</u>	Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM 472”:</u>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
<u>“Laudo de Avaliação”:</u>	Laudo de avaliação dos Ativos Alvo que deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, previamente à aquisição dos Ativos Alvo;
<u>“Lei nº 8.245/91”</u>	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
<u>“Lei nº 8.668/93”:</u>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
<u>“Lei nº 9.779/99”:</u>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;



“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o Item 15.1, abaixo;
“ <u>Política de Investimento</u> ”:	A política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos dos Itens 3.2 e seguintes deste Regulamento;
“ <u>Regulamento</u> ”:	O presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo;
“ <u>Reserva de Contingência</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no Item 15.4, abaixo; e
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no Item 10.1 deste Regulamento.

CAPÍTULO III - DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. Objetivo. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e eventual adaptação de Ativos Alvo para posterior locação ao Banco do Brasil, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica, ou ainda, a realização de investimentos em Ativos de Investimento, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. O Fundo adquirirá Ativos Alvo que atendam aos interesses e aos Critérios de Elegibilidade do Fundo, discriminados no Anexo I a este Regulamento, e realizará adaptações e/ou reformas nos Ativos Alvo com a celebração de Contratos Atípicos de Locação, cujos principais termos e condições encontram-se discriminados no Anexo II a este Regulamento.

3.2. Política de Investimento. Os recursos do Fundo serão aplicados pela Instituição Administradora, sob a indicação do Consultor Imobiliário, observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pela Instituição Administradora consistirá na aplicação dos recursos do Fundo nos Ativos Alvo, de forma a proporcionar ao cotista remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo e especialmente por meio da



locação dos Ativos Alvo ao Banco do Brasil e a consequente obtenção de renda dos Ativos Alvo, não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda dos Ativos Alvo.

3.2.1. Os Ativos Alvo que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévio Laudo de Avaliação.

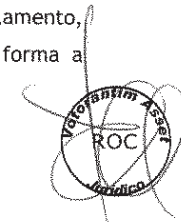
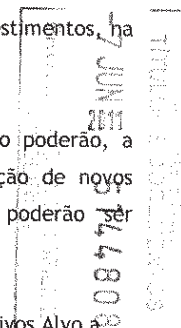
3.2.2. A aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo será realizada pela Instituição Administradora, após a seleção e análise de tais Ativos Alvo pelo Consultor Imobiliário, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento.

3.2.3. Findos os prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica, o Banco do Brasil terá a prerrogativa na renovação das locações, podendo ser celebrados contratos de locação sob o regime da Lei nº 8.245/91. Caso não ocorra a renovação das locações ao Banco do Brasil, ou na hipótese de rescisão de qualquer dos Contratos de Locação Atípica, caberá ao Comitê de Investimentos deliberar quanto à oportunidade de locação dos Ativos Alvo a terceiros ou a alienação destes pela Instituição Administradora, observado o disposto no item 3.3 abaixo.

3.2.3.1. Caso o Comitê de Investimentos decida pela alienação de Ativos Alvo pela Instituição Administradora, o valor de alienação de tal Ativo Alvo deverá ser respaldado em Laudo Avaliação aprovado pelo Comitê de Investimentos, na forma prevista no item 3.3, subitem IV, abaixo.

3.2.3.2. Os recursos adquiridos com a alienação de Ativos Alvo poderão, a critério da Instituição Administradora, ser utilizados na aquisição de novos Ativos, na forma prevista neste Regulamento, bem como poderão ser distribuídos aos Cotistas na forma de amortização de Cotas.

3.2.3.3. Caso o Comitê de Investimentos decida pela locação de Ativos Alvo a terceiros, poderão ser celebrados contratos de locação atípica, observadas as características mínimas discriminadas no Anexo II ao presente Regulamento, com a realização de adaptações e/ou reformas nos Ativos Alvo de forma a



atender às necessidades do novo locatário, bem como poderão ser celebrados contratos de locação sob o regime da Lei nº 8.245/91.

3.2.4. Havendo a solicitação da implementação de expansão nas adaptações e/ou reformas dos Ativos Alvo pelo Banco do Brasil, ou eventualmente por terceiro locatário conforme disposto no item 3.2.3 supra, caberá à Instituição Administradora decidir, com a orientação do Consultor Imobiliário, quanto à sua oportunidade e os parâmetros para sua realização de forma a obter o melhor resultado para o Fundo.

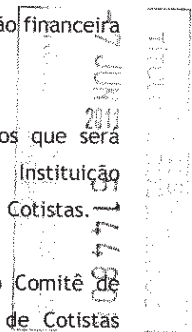
3.2.5. O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado na forma do *caput* ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, poderá ser investido pela Instituição Administradora em Ativos de Investimento.

3.2.6. Caso os investimentos do Fundo em títulos e valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 409, observadas as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução CVM 472.

3.2.7. Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em títulos e/ou valores mobiliários, a Instituição Administradora deverá prestar os serviços de custódia de tais ativos ou firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira de primeira linha devidamente autorizada pela CVM.

3.3. Comitê de Investimento. O Fundo contará com Comitê de Investimentos que será composto por 3 (três) membros efetivos, sendo 1 (um) indicado pela Instituição Administradora, 1 (um) indicado pelo Consultor Imobiliário e 1 (um) indicado pelos Cotistas.

3.3.1. A indicação dos membros, efetivo e suplente, que integrarão o Comitê de Investimentos do Fundo pelos Cotistas ocorrerá em Assembleia Geral de Cotistas convocada pela Instituição Administradora em até 30 (trinta) dias após o encerramento da distribuição das cotas da primeira emissão do Fundo.



Parágrafo Primeiro: Caso seja convocada a Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador, em conformidade com o ítem 3.3.1. acima e os Cotistas não indiquem membro do Comitê de Investimentos do Fundo, o Comitê de Investimentos do Fundo será instalado e composto de 2 (dois) membros, sendo 1 (um) indicado pela Instituição Administradora e 1 (um) indicado pelo Consultor Imobiliário.

Parágrafo Segundo: Os cotistas podem, a qualquer tempo, indicar um representante eleito por meio de Assembleia Geral de Cotistas, para compor o Comitê de Investimentos já constituído.

3.3.2. Os membros efetivos do Comitê de Investimentos poderão ter suplentes que poderão ser indicados a qualquer momento pelo respectivo membro efetivo, salvo a indicação realizada pelos Cotistas, cujo suplente deverá ser indicado juntamente com o membro efetivo quando da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

3.3.3. O mandato dos membros do Comitê de Investimentos será de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

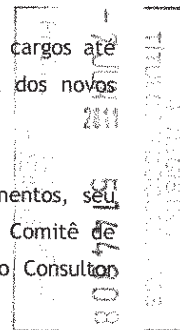
3.3.4. A Instituição Administradora, o Consultor Imobiliário ou os Cotistas poderão destituir os membros do Comitê de Investimentos por eles respectivamente indicados a qualquer tempo.

3.3.5. Os membros do Comitê de Investimentos permanecerão em seus cargos até investidura dos membros que os sucederão, mesmo que a investidura dos novos membros se dê após o fim do mandato dos anteriores.

3.3.6. No caso de vacância de membro titular do Comitê de Investimentos, seu suplente o substituirá e em caso de vacância deste, novo membro do Comitê de Investimentos deverá ser indicado pela Instituição Administradora, pelo Consultor Imobiliário ou pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

3.3.7. Constituem obrigações e responsabilidades do Comitê de Investimentos:

- I. Deliberar sobre eventuais renegociações dos Contratos de Locação Atípica a



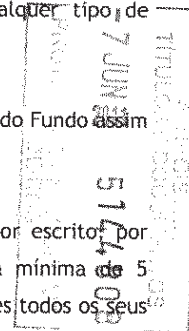
serem conduzidas entre a Instituição Administradora e o Banco do Brasil, nas hipóteses em que tais renegociações tratem dos seguintes assuntos: (i) redução do valor do aluguel; (ii) outorga de carência para o pagamento do aluguel; (iii) redução do prazo da locação; (iv) rescisão do Contrato de Locação Atípica; (v) renúncia, pelo Fundo, no recebimento de multas, indenizações e/ou quaisquer penalidades previstas nos Contratos de Locação Atípica e devidas pelo Banco do Brasil; e/ou (vi) alteração de índice de correção do valor dos alugueis previsto nos Contratos de Locação Atípica;

- II. Deliberar sobre a locação dos Ativos Alvo a terceiros, que não o Banco do Brasil, nas hipóteses de (i) término dos prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica sem que haja a renovação da locação ao Banco do Brasil ou (ii) no caso de rescisão antecipada de qualquer dos Contratos de Locação Atípica;
- III. Deliberar sobre a alienação dos Ativos Alvo, nas hipóteses de (i) término dos prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica sem que haja a renovação da locação ao Banco do Brasil ou (ii) no caso de rescisão antecipada de qualquer dos Contratos de Locação Atípica; e
- IV. Deliberar sobre a aprovação do Laudo de Avaliação que sustentará a alienação dos Ativos Alvo.

3.3.8. Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer tipo de remuneração do Fundo pelo desempenho de suas funções.

3.3.9. O Comitê de Investimentos reunir-se-á sempre que os interesses do Fundo assim o exigirem.

3.3.10. As reuniões do Comitê de Investimentos serão convocadas, por escrito, por meio eletrônico, por qualquer de seus membros, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, sendo dispensada a convocação quando estiverem presentes todos os seus membros.



3.3.11. As reuniões do Comitê de Investimentos serão instaladas com a presença de no mínimo 3 (três) membros, titulares ou seus suplentes, do Comitê de Investimentos, podendo ainda a Instituição Administradora e/ou Consultor Imobiliário serem representados por terceiros indicados, com a apresentação de instrumento de procuração específica para determinada reunião do Comitê de Investimentos.

Parágrafo Único: Caso não tenha sido eleito um representante dos Cotistas para compor o Comitê de Investimentos, as reuniões serão validamente instaladas com a presença de 2 (dois) membros titulares ou seus suplentes.

3.3.12. As deliberações do Comitê de Investimento serão tomadas sempre pela unanimidade de seus membros e caso não seja alcançado referido quórum a questão será submetida à aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

3.4. Garantias. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

3.5. Derivativos. É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

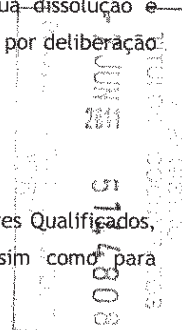
3.6. Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das Cotas até então emitidas.

CAPÍTULO IV - DO PÚBLICO ALVO

4.1. Público Alvo. As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a Investidores Qualificados, conforme definição constante do Artigo 109 da Instrução CVM 409, assim como para investidores não qualificados.

CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

5.1. Administração e Prestação de Serviços. As atividades de administração do Fundo serão



exercidas pela Instituição Administradora.

5.1.1. As atividades de consultoria imobiliária serão exercidas pelo Consultor Imobiliário.

5.1.2. As atividades de custódia e registro de Cotas do Fundo serão exercidas pela Instituição Administradora ou por qualquer outra instituição financeira de primeira linha, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços e que venha a ser contratada pela Instituição Administradora.

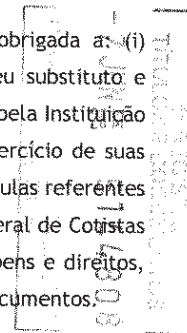
5.1.3. As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

5.2. Limitações da Instituição Administradora. A Instituição Administradora, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo.

5.3. Renúncia, Destituição e Descredenciamento da Instituição Administradora. A Instituição Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

5.3.1. Na hipótese de renúncia, ficará a Instituição Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pela Instituição Administradora, 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 imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

5.3.2. Na hipótese de renúncia da Instituição Administradora e caso esta não convoque a Assembleia Geral de Cotistas para eleição de seu substituto, é facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas realizarem referida



convocação, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

5.3.3. Após a averbação referida no Item 5.3.1., inciso “ii”, acima, os Cotistas eximirão a Instituição Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

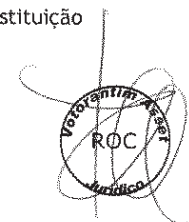
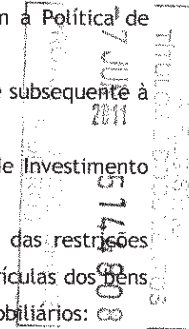
5.3.4. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

5.3.5. A destituição da Instituição Administradora pela Assembleia Geral de Cotistas obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas no Capítulo IX adiante.

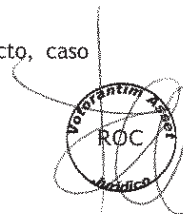
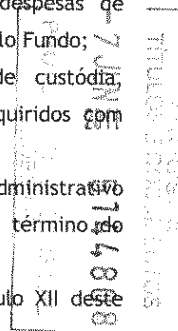
5.3.6. Nos demais casos de substituição da Instituição Administradora, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

5.4. Obrigações da Instituição Administradora. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, a Instituição Administradora está obrigada a:

- I. Adquirir os Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, após a recomendação de aquisição pelo Consultor Imobiliário, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- II. Celebrar os Contratos de Locação Atípica em ato imediatamente subsequente à aquisição dos Ativos Alvo;
- III. Adquirir os Ativos de Investimento, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- IV. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais ativos imobiliários:
 - a) não integram o ativo da Instituição Administradora;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;



- c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- V. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:
- a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos Ativos Alvo 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 Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.
- VI. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- VII. Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;
- VIII. custear as despesas de propaganda do fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- IX. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- X. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no Inciso V, acima, até o término do procedimento;
- XI. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XII deste Regulamento;
- XII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XIII. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, caso



aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
XVI. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Alvo sob sua responsabilidade.

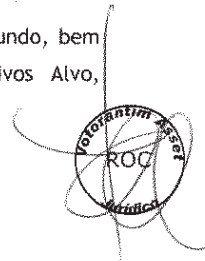
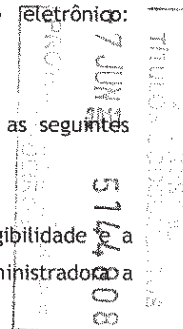
5.4.1. A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração das Cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente;
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e
- VII. Consultoria imobiliária e/ou de empresa para realizar a administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Alvo integrantes do seu patrimônio.

5.4.2. A política de exercício de direito de voto em assembleias a ser praticada pela Instituição Administradora é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico: www.vam.com.br.

5.5. Obrigações do Consultor Imobiliário. Ao Consultor Imobiliário caberão as seguintes atribuições, que serão detalhadas no Contrato de Consultoria Imobiliária:

- I. Análise e seleção de Ativos Alvo que atendam os Critérios de Elegibilidade a Política de Investimento do Fundo e recomendar à Instituição Administradora a aquisição de tais Ativos Alvo;
- II. Gerenciar e acompanhar as obras (conforme contrato de consultoria);
- III. Administrar as locações dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como gerir a exploração e a comercialização dos respectivos Ativos Alvo,



respeitadas as limitações estabelecidas neste Regulamento;

- IV. Recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade.

CAPÍTULO VI - FATORES DE RISCO

6.1. Fatores de Risco. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

6.2. Risco do Bloqueio à Negociação de Cotas. As Cotas ficarão bloqueadas para negociação na câmara a qual estiverem registradas até o momento em que o Fundo obtenha o registro de funcionamento previsto no Artigo 5º da Instrução CVM 472. Além disso, as Cotas objeto de cada distribuição pública somente serão liberadas para negociação no secundário após o encerramento da respectiva oferta. Desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento de cada uma das ofertas, não poderá negociar suas Cotas na BM&FBovespa.

6.3. Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.



6.4. Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações dos Ativos Alvo.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários dos Ativos Alvo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa.

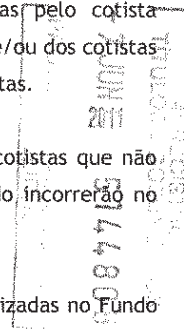
Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo. Desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Investimento, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

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

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

6.6. Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas que não adquirirem cotas ao menos na mesma proporção das cotas detidas no Fundo, incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

6.7. Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.



6.8. Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvo, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvo que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

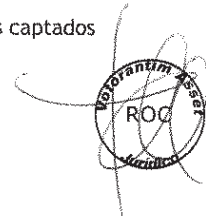
Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

6.9. Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

6.10. Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

6.11. Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, 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. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. 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, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

6.12. Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados



para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvo que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

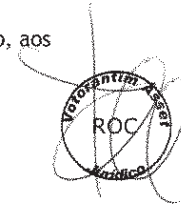
6.13. Riscos tributários. O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

6.14. Risco institucional. A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos



efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

6.15. Riscos macroeconômicos gerais. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

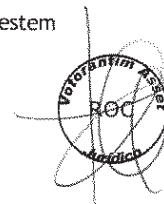
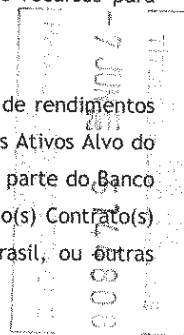
Considerando que a aquisição das Cotas consiste em um investimento de longo prazo, voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

6.16. Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

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

6.18. Riscos de crédito. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Ativos Alvo do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte do Banco do Brasil e/ou de terceiros, na hipótese de rescisão e/ou término do prazo do(s) Contrato(s) de Locação Atípica, sem que a renovação seja feita junto ao Banco do Brasil, ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.

6.19. Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos Ativos-Alvos. Caso restem



recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos Ativos-Alvos, será realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

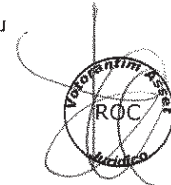
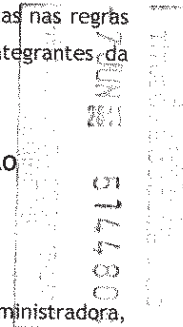
6.20. Risco Imobiliário. É o Risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) Fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças sócio-econômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

6.21. Demais riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

CAPÍTULO VII - DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

7.1. Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

7.2. Amortização. As Cotas poderão ser amortizadas, a critério da Instituição Administradora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu



recebimento pelo Fundo.

7.2.1. Sem prejuízo dos eventos previstos no item 7.2., acima, caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos Ativos-Alvos, será realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento.

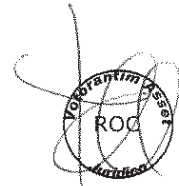
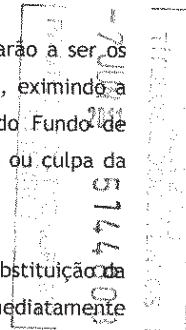
7.3. Liquidação. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

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

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

7.3.3. Após a partilha de que trata o Item 7.3, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Instituição Administradora.

7.3.4. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, os Cotistas 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 a Instituição Administradora do respectivo processo.



7.3.5. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Item 7.3, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

7.3.6. A Instituição Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

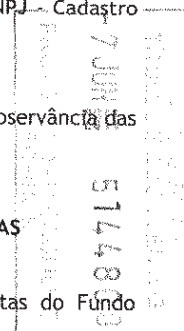
7.3.7. Após a partilha do Ativo, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. O termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- II. A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

7.3.8. Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

CAPÍTULO VIII - DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

8.1. Cotas e condições genéricas das ofertas de Cotas do Fundo. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular, sendo certo que o Fundo poderá emitir o montante máximo de 10.000.000 (dez milhões) de Cotas, sendo certo que as novas emissões serão aprovadas pelos Cotistas, conforme previsto no item 9.1., inciso V, abaixo.



8.1.1. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação.

8.1.2. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes aos Cotistas.

8.1.3. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

8.1.3.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora; (c) empresas ligadas a Instituição Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

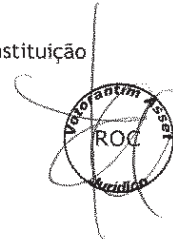
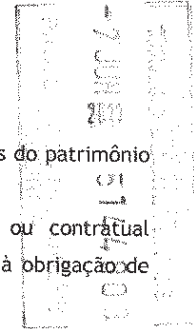
8.1.3.2. Não se aplica o disposto no Item 8.1.3.1, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

8.1.4. Os Cotistas do Fundo:

- I. Não poderão exercer direito real sobre os Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; e
- II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

8.1.5. O prazo máximo para a distribuição da totalidade das Cotas de cada emissão é de 6 (seis) meses, a contar da publicação do anúncio de início de distribuição.

8.1.6. As Cotas, após integralizadas, poderão ser negociadas, a critério da Instituição



Administradora, no mercado secundário, em bolsa ou mercado de balcão organizado, administrado pela BM&FBOVESPA.

8.1.7. Não haverá resgate de Cotas.

8.1.8. Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Instituição Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Instituição Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar a Instituição Administradora, a alteração de seus dados cadastrais.

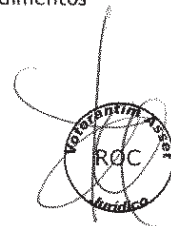
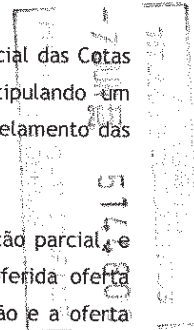
8.1.9. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

8.1.10. As Cotas serão integralizadas pelos Cotistas no mesmo momento da subscrição.

8.2. Novas Emissões de Cotas. O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

8.2.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM 400.

8.2.2. Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Instituição Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.



8.2.3. Não será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas.

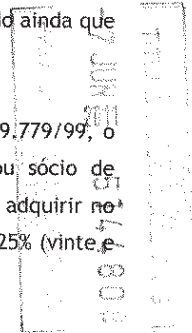
8.3. 1ª Emissão de Cotas. O montante total da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo será de até R\$ 159.000.000,00 (cento e cinquenta e nove milhões de reais), divididos em Cotas, no valor inicial de R\$100,00 (cem reais) cada uma, na Data de Emissão (“1ª Emissão”). Será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da Instrução CVM 400.

8.3.1. A 1ª Emissão será realizada, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 400.

8.3.2. No ato da subscrição das Cotas emitidas no âmbito da 1ª Emissão, o subscritor assinará boletim de subscrição, que será autenticado mediante assinatura da Instituição Administradora, bem como aderirá aos termos deste Regulamento e do Prospecto, mediante assinatura de termo de adesão a ser disponibilizado pela Instituição Administradora.

8.4. Limitação à subscrição. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, respeitado apenas o volume mínimo de subscrição a ser estabelecido em cada emissão de Cotas do Fundo, sendo ainda que não haverá limitação a subscrição no mercado secundário.

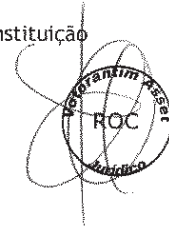
8.4.1. Não obstante o disposto no item 8.4. acima, nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).



CAPÍTULO IX - DA ASSEMBLEIA GERAL

9.1. Assembleia Geral de Cotistas. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição



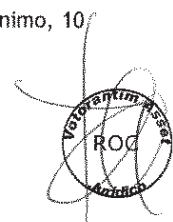
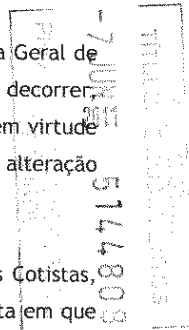
- Administradora;
- II. Alteração do Regulamento do Fundo;
 - III. Destituição da Instituição Administradora;
 - IV. Eleição de substitutos da Instituição Administradora;
 - V. Autorização para a emissão de novas cotas do Fundo;
 - VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
 - VII. Deliberação quanto à dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
 - VIII. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;
 - IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
 - X. Aumento dos Encargos do Fundo;
 - XI. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses;
 - XII. Alteração do prazo de duração do Fundo; e
 - XIII. Eleição e destituição dos membros, efetivo e suplente, do Comitê de Investimentos cuja indicação cabe aos Cotistas.

9.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do Item 9.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 04 (quatro) meses após o término do exercício.

9.1.2. O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Instituição Administradora, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

9.1.2.1. As alterações referidas no caput devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

9.2. Convocação. A convocação da assembleia geral deve ser feita por meio de correspondência encaminhada a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias de sua realização.



9.2.1. Independentemente das formalidades previstas no Item 9.2., acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

9.2.2. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pela Instituição Administradora ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

9.3. Ordem do Dia. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias de competência exclusiva da Assembleia Geral de Cotistas.

9.4. Consulta formal. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

9.4.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista a Instituição Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

9.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora na forma prevista no Item 8.1.7, acima.

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

9.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no item 9.4, acima, e a legislação e normativos vigentes.



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

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

9.6. Instalação. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

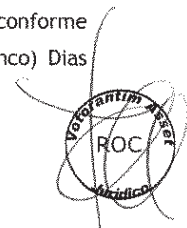
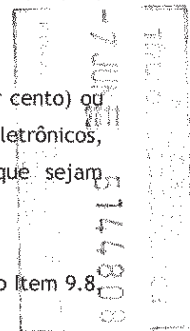
9.7. Quoruns de Deliberação. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quorum" qualificado previstas no Item 9.7.1, abaixo.

9.7.1. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos Incisos II, III, VI, VII, IX e XI do Item 9.1, acima.

9.8. Lista de Cotistas. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do Item 9.5.2, acima.

9.8.1. A Instituição Administradora, após receber a solicitação de que trata o Item 9.8, acima, pode:

- I. Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- II. Encaminhar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias



Úteis da solicitação.

9.8.2. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Item 9.8, acima, deverá informar a Instituição Administradora do teor de sua proposta.

9.8.3. A Instituição Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Item 9.8, acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

9.8.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Inciso II do Item 9.8.1, acima, serão arcados pela Instituição Administradora.

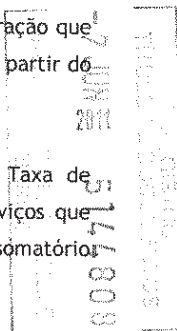
9.9. **Divulgação.** As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias de sua realização.

CAPÍTULO X - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

10.1. **Taxa de Administração.** A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa de Administração"), remuneração que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

10.1.1. A Instituição Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Instituição Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

10.2. **Remuneração do Escriturador.** O Escriturador receberá, pelos serviços de escrituração e custódia, os valores mencionados no contrato de escrituração a ser firmado com a Instituição Administradora.

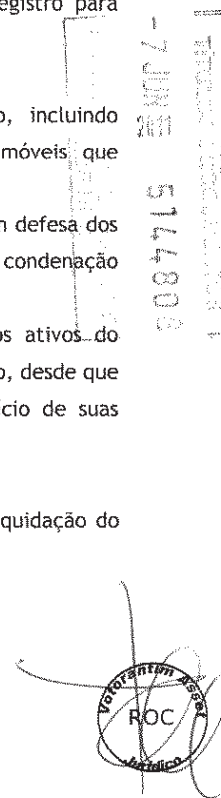


10.3. **Remuneração do Consultor Imobiliário.** O Consultor Imobiliário receberá, pela prestação dos serviços acima descritos, a remuneração estabelecida no contrato de consultoria imobiliária a ser firmado com a Instituição Administradora, constituindo encargo do Fundo, na forma prevista no contrato de consultoria imobiliária, e será descontado do patrimônio líquido do Fundo, conforme previsto no item 11.1, sub-item XIII deste Regulamento.

CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO

11.1. **Encargos do Fundo.** Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

- I. Taxa de Administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste regulamento;
- IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do Auditor Independente;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do administrador no exercício de suas funções;
- IX. Gastos inerentes à constituição do Fundo;
- X. Gastos inerentes à fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembléia Geral de Cotistas;
- XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;



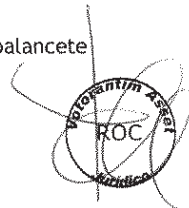
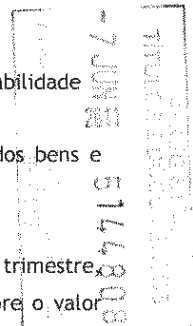
- XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472, o que inclui a atualização anual do Laudo de Avaliação, quando necessária, conforme previsto no inciso I do item 15.2. deste Regulamento;
- XIII. Honorários do Consultor Imobiliário;
- XIV. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; e
- XV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.

11.2. Outras Despesas. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta da Instituição Administradora, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO XII - DAS INFORMAÇÕES

12.1. Envio de Informações aos Cotistas. A Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a) o valor do Patrimônio Líquido, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e
 - b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;
- III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra a Instituição Administradora, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, o balancete

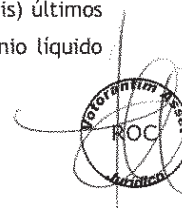
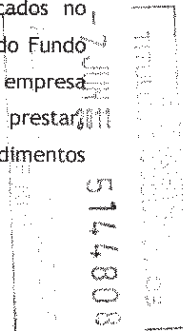


semestral e o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, Artigo 39, da Instrução CVM 472, o qual deverá conter, no mínimo:

- 1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- 2) programa de investimentos para o semestre seguinte;
- 3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

- i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
- ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;
- iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo será estimado com base em relatório a ser disponibilizado por empresa de consultoria especializada, contratada pelo Fundo, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo;

- 4) relação das obrigações contraídas no período;
- 5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
- 6) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e
- 7) 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.

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

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

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

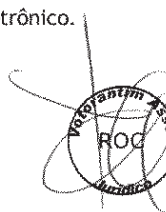
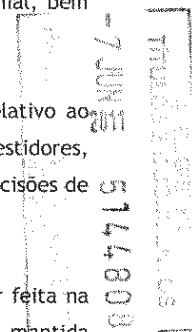
VIII. Enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de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

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

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

12.1.1. A publicação de informações referidas no Item 12.1, acima, deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

12.1.2. As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX do Item 12.1, acima, serão enviadas pela Instituição Administradora aos Cotistas, via postal ou correio eletrônico.



12.1.3. A Instituição Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

12.1.4. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 7º andar], e www.vam.com.br, respectivamente.

12.1.5. A Instituição Administradora deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos no Item 12.1.4, acima; e (ii) enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

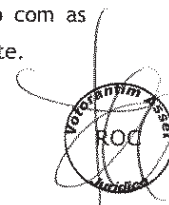
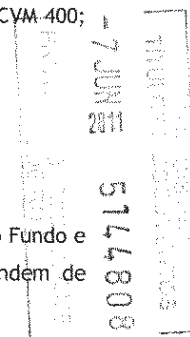
- I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;
- III. Prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM-400; e
- IV. Fatos relevantes.

CAPÍTULO XIII - DOS CONFLITOS DE INTERESSE

13.1. **Conflitos de Interesse.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora são aqueles previstos na legislação aplicável e dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO XIV - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

14.1. **Demonstrações Contábeis.** O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa a Instituição Administradora e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente por auditor independente.



14.2. Exercício. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

14.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos em que serão investidos os recursos do Fundo.

14.2.2. 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 da Instituição Administradora.

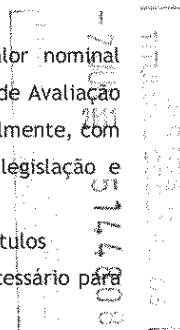
CAPÍTULO XV - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

15.1. Patrimônio Líquido. Entender-se-á por Patrimônio Líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

15.2. Apuração das Demonstrações Financeiras. As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

- I. Os investimentos nos Ativos Alvo serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado conforme Laudo de Avaliação elaborado quando da aquisição do Imóvel, se for o caso, e atualizado anualmente, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;
- II. Os Ativos de Investimento integrantes da carteira do Fundo, como títulos públicos, serão avaliados a preço de mercado, diminuído do desconto necessário para refletir qualquer restrição ou limitação de circulação ou liquidez; e
- III. Os Ativos de Investimento que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

15.3. Provisionamento. Caso a Instituição Administradora identifique a possibilidade de perda



nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

15.3.1. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

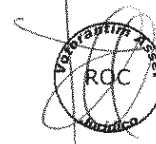
15.4. **Reserva de Contingência.** Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a Instituição Administradora formará Reserva de Contingência, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos recursos que serão distribuídos a título de rendimentos aos Cotistas, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

CAPÍTULO XVI - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

16.1. **Resultados Apurados no Exercício Findo.** - A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Inciso I do Item 9.1, acima, deliberará sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora. 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.

16.1.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Investimento, excluídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

16.1.2. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de



cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, salvo o disposto acima com relação à Reserva de Contingência.

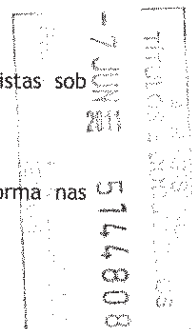
16.1.4. Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos,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

16.1.5. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XVII - DAS VEDAÇÕES

17.1. **Vedações à Instituição Administradora.** É vedado à Instituição Administradora, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou co-obrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. Aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- VII. Vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. Realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, ou entre o Fundo e o empreendedor;



- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. 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
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

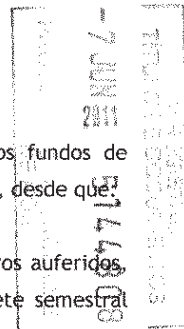
17.1.1. É vedado, ainda, à Instituição Administradora:

- I. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XVIII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

18.1. Condições para Isenção Fiscal. A Lei nº 9.779/1999 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que

- I. Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- II. Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.



18.1.1. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no Inciso I do Item 18.1, acima, sendo uma obrigação da Instituição Administradora fazer cumprir essa disposição.

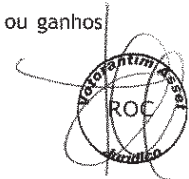
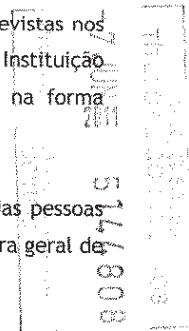
18.1.2. De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- I. 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;
- II. O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e
- III. As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

18.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos Incisos I e II do Item 18.1.2, acima; já quanto ao inciso III do mesmo item, a Instituição Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no Item 8.1.6, acima.

18.1.4. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

18.1.5. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos



líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

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

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

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

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

CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS

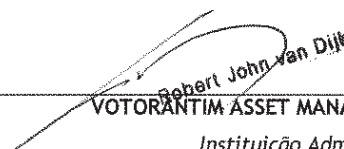


19.1. **Legislação Aplicável.** O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

19.1.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.

19.2. **Foro.** As Partes elegem o Foro da Comarca do São Paulo, Estado do São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

São Paulo, 31 de maio de 2011.


Robert John van Dijk

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.
Instituição Administradora

Nome:

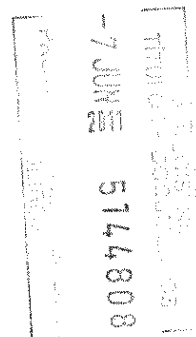
Nome:

Reinaldo H. de Lacerda

Cargo: *Sócio administrador*

Cargo:

Incurador



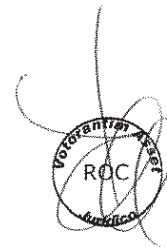
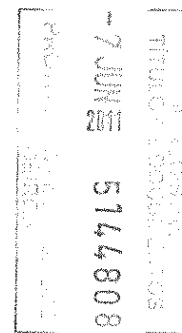
ANEXO I

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do BB RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII.

CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE DOS ATIVOS ALVO

Os bens imóveis que atenderem as características a seguir descritas poderão ser indicados pelo Consultor Imobiliário à Instituição Administradora para a aquisição, total ou parcial, da sua propriedade, ou apenas de direitos reais a eles relacionados:

- i) Bens imóveis, cuja auditoria jurídica tenha sido concluída de forma satisfatória ao Consultor Imobiliário e à Instituição Administradora;
- ii) Os alienantes dos bens imóveis e/ou outorgantes de direitos reais relacionados aos imóveis devem possuir, de forma regular e satisfatória, toda a documentação exigida pelo Consultor Imobiliário, bem como pelo competente Cartório de Registro de Imóveis para a transferência da propriedade e/ou do direito real sobre o referido imóvel, conforme o caso.



ANEXO II

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do BB RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII.

CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO ATÍPICA

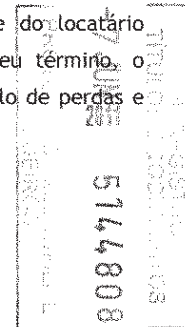
Os Contratos de Locação Atípica deverão observar, no mínimo, as seguintes características:

a) Deverá constar no Contrato de Locação Atípica, como anexo, o projeto de construção a ser implantado no imóvel, projeto este elaborado exclusivamente para atender as necessidades específicas do locatário (“Projeto”);

b) Deverá constar no Contrato de Locação Atípica a possibilidade de sua rescisão pelo locador, na hipótese deste constatar, através do procedimento de *due diligence* dos documentos relativos ao Imóvel, seu proprietário e antecessores, a inviabilidade da aquisição do Imóvel;

c) Deverá constar no Contrato de Locação Atípica o prazo mínimo para a locação, prazo este que deverá corresponder ao prazo mínimo necessário para a amortização de todos os investimentos realizados pelo locador;

d) Deverá constar no Contrato de Locação Atípica que, na hipótese do locatário denunciar voluntariamente o Contrato de Locação Atípica antes de seu término, o locatário deverá realizar o pagamento de indenização ao locador, a título de perdas e danos pré-fixados.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

- Declaração do Coordenador Líder

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



À

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º andar, Centro

Rio de Janeiro- RJ, CEP 20159-900

At.: Superintendência de Registro da Comissão de Valores Mobiliários - SRE

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO
CVM Nº 400/2003**

BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estabelecido na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, inscrito no CNPJ/MF sob nº 24.993.830/0001-30, neste ato representado nos termos de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), vem, no âmbito do pedido de registro da oferta pública de distribuição de cotas ("Cotas") de emissão do BB Renda Corporativa Fundo de Investimentos Imobiliários - FII ("Fundo" ou "Ofertante"), administrado pela BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administrador"), constituída pela oferta primária de Cotas da 1ª emissão do Fundo ("Oferta"), nos termos da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 400/03") e da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, declarar que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Ofertante sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, que integram o "*Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas de Emissão do BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - FII*" ("Prospecto Preliminar") e integrarão o "*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas de Emissão do BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - FII*" ("Prospecto Definitivo") são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas suas respectivas datas de publicação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e (ii) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM n.º 400/03.

Rio de Janeiro, 29 de dezembro de 2010.

(Página de assinaturas da Declaração do Coordenador Líder do BB RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400)

BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Coordenador Líder

Nome:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

- Declaração da Instituição Administradora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

À

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º andar, Centro

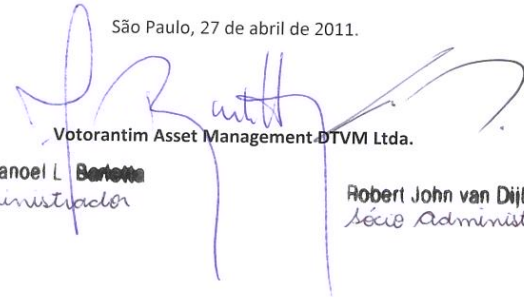
Rio de Janeiro- RJ, CEP 20159-900

At.: Superintendência de Registro da Comissão de Valores Mobiliários – SRE

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade autorizada CVM a administrar fundos de investimento e administrar carteiras de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 7º andar, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de nova instituição administradora ("Administrador") do **BB RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.681.340/0001-04 ("Fundo"), vem, no âmbito do pedido de registro da oferta pública de distribuição primária de cotas ("Cotas") de emissão do Fundo, nos termos da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e da Instrução CVM 472 ("Oferta"), declarar que (i) o "Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas de Emissão do BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – FII" ("Prospecto Preliminar") contém e o "Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas de Emissão do BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – FII" ("Prospecto Definitivo") conterà, nas suas respectivas datas de publicação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 27 de abril de 2011.


José Manoel L. Bertoni
administrador
Robert John van Dijk
Sócio Administrador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

- Modelo do Boletim de Subscrição

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BB RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 12.681.340/0001-04

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS

ISIN nº [•]

Nº [•]

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Oferta pública primária de cotas da 1ª emissão, em série única, do BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), sendo composta por até 1.590.000 (um milhão, quinhentas e noventa mil) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 159.000.000,00 (cento e cinquenta e nove milhões de reais) e volume mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“Cotas”), conforme deliberado pelo “Instrumento Particular de Constituição do BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, datado de 29 de dezembro de 2010, registrado no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, em 29 de dezembro de 2010, sob o nº 804917 que tem como Anexo I o regulamento do Fundo, o qual foi modificado diversas vezes, sendo a sua última alteração e consolidação realizada em [completar] de abril de 2011, devidamente registrado em [completar] de abril de 2011, sob o nº [completar], perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro (respectivamente, “Oferta” e “Regulamento”).

A Oferta será conduzida de acordo com a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”) e com a Instrução CVM nº 472, de 30 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), observados os termos e condições do “CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ESTRUTURAÇÃO, COORDENAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB REGIME DE MELHORES ESFORÇOS, DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO BB RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”, celebrado em [•] de [•] de 2011 (“Contrato de Distribuição”).

Exceto quando especificamente definidos neste boletim de subscrição de Cotas (“Boletim de Subscrição”), os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no prospecto definitivo de distribuição pública de Cotas do Fundo (“Prospecto Definitivo”).

“O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.”

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

NOME / RAZÃO SOCIAL				CPF / CNPJ	
ESTADO CIVIL	DATA NASC.	PROFISSÃO	NACIONALIDADE	DOC. IDENTIDADE	ÓRGÃO EMISSOR
-	-	-	-	-	-
ENDEREÇO				Nº	COMPLEMENTO
BAIRRO	CEP	CIDADE	ESTADO	PAÍS	TELEFONE / FAX
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL				CPF	
DOCUMENTO DE IDENTIDADE		ÓRGÃO EMISSOR		TELEFONE / FAX	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL				CPF	
DOCUMENTO DE IDENTIDADE		ÓRGÃO EMISSOR		TELEFONE / FAX	
BANCO INDICADO PARA CRÉDITO DE RENDIMENTOS			Nº DO BANCO	Nº DA AGÊNCIA	Nº DA CONTA

COTAS SUBSCRITAS AO PREÇO UNITÁRIO DE R\$ [•]

SÉRIE	QUANTIDADE	VALOR - R\$
1		
TOTAL		

INSTRUÇÕES PARA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

1. A DISTRIBUIÇÃO DE COTAS TERÁ O PRAZO MÁXIMO DE 6 (SEIS) MESES CONTADOS DA DATA DA PUBLICAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA DAS COTAS DO FUNDO, SENDO CERTO QUE SERÁ ENCERRADO LOGO APÓS A DATA DE LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA, CONFORME DISPOSTO NO ITEM 5, ABAIXO.
2. A OFERTA DE COTAS DO FUNDO SE DARÁ ATRAVÉS DO BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A., INSTITUIÇÃO FINANCEIRA INTEGRANTE DO SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (“COORDENADOR LÍDER”), NAS CONDIÇÕES ESPECIFICADAS NO PROSPECTO DA OFERTA.
3. A OFERTA SERÁ EFETUADA EM UMA ÚNICA SÉRIE, TOTALIZANDO O MONTANTE DE ATÉ R\$ 159.000.000,00 (CENTO E CINQUENTA E NOVE MILHÕES DE REAIS) (“VOLUME TOTAL DA OFERTA”). O MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA SERÁ DE R\$ 50.000.000,00 (CINQUENTA MILHÕES DE REAIS) (“MONTANTE MÍNIMO”).
4. CASO O MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA NÃO SEJA SUBSCRITO E INTEGRALIZADO NA DATA DA LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA, A OFERTA SERÁ CANCELADA.
5. CASO TENHAM SIDO SUBSCRITAS E INTEGRALIZADAS COTAS ENTRE O MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA E O VOLUME TOTAL DA OFERTA, O COORDENADOR LÍDER ENCERRARÁ A OFERTA, SENDO CERTO QUE AS COTAS NÃO DISTRIBUIDAS NA DATA DE LIQUIDAÇÃO SERÃO CANCELADAS.
6. TODAS AS COTAS SERÃO NOMINATIVAS E ESCRITURAIS, DE ACORDO COM O ARTIGO 6º DA INSTRUÇÃO CVM 472 E SERÃO INTEGRALIZADAS NO MESMO ATO DE SUA SUBSCRIÇÃO, EM MOEDA CORRENTE NACIONAL. CASO O SUBSCRITOR NÃO REALIZE A INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS ATÉ ÀS [•] ([•]) HORAS DA REFERIDA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO, O SUBSCRITOR SERÁ CONSTITUÍDO EM MORA, DE PLENO DIREITO, NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 13 DA LEI Nº 8.668/93.
7. AS COTAS SERÃO NEGOCIADAS NO MERCADO DE BOLSA ADMINISTRADO PELA BM&FBOVESPA S.A. BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS (“BM&FBOVESPA”), DEPOIS DE INTEGRALIZADAS.
8. A DISTRIBUIÇÃO SE DESTINA A INVESTIDORES COM OBJETIVO DE INVESTIMENTO DE LONGO PRAZO, SENDO CERTO QUE CADA INVESTIDOR DEVERÁ ADQUIRIR, NO ÂMBITO DA OFERTA, O VOLUME MÍNIMO DE 100 COTAS, EQUIVALENTES A R\$ 10.000,00 (DEZ MIL REAIS).
9. O PREÇO UNITÁRIO DAS COTAS OBJETO DA PRESENTE EMISSÃO CORRESPONDE A R\$ 100,00 (CEM REAIS).
10. AS IMPORTÂNCIAS RECEBIDAS DOS COTISTAS PELA INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DEVERÃO SER DEPOSITADAS EM BANCO COMERCIAL, EM CONTA-CORRENTE ABERTA EM NOME DO FUNDO, A SER INFORMADA AO INVESTIDOR PELO COORDENADOR LÍDER NA DATA DA RESPECTIVA INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS.
11. NÃO HAVERÁ RESGATE DE COTAS, A NÃO SER PELA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

1. COORDENADOR LÍDER DA OFERTA:
NOME: BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.
CNPJ/MF: 24.933.830/0001-30
ENDEREÇO: RUA SENADOR DANTAS, 105, 36º ANDAR, RIO DE JANEIRO - RJ
2. ADMINISTRADOR DO FUNDO:
NOME: VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ/MF: 03.384.738/0001-98
ENDEREÇO: AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 14.171, TORRE A, 7º ANDAR, SÃO PAULO - SP.
3. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA ESCRITURADORA DAS COTAS DO FUNDO:
NOME: BANCO DO BRASIL S.A.
CNPJ/MF: 00.000.000/0001-91
ENDEREÇO: SBS QUADRA 01 BLOCO G, S/N, BRASÍLIA - DF

DECLARAÇÃO DO SUBSCRITOR

<p>DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES EXPRESSAS NO PRESENTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E QUE: (I) RECEBI, LI E ACEITO O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO DEFINITIVO DA PRESENTE EMISSÃO; (II) TOMEI CONHECIMENTO DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO NO FUNDO. AS COTAS OBJETO DESTA EMISSÃO SERÃO NEGOCIADAS NO MERCADO DE BOLSA ADMINISTRADO PELA BM&FBOVESPA.</p>	
<p>_____</p> <p>LOCAL DATA</p>	
<p>DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE: (I) ESTOU DE ACORDO COM AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DEMAIS CONDIÇÕES EXPRESSAS NESTE INSTRUMENTO, E (II) RECEBI E TENHO CONHECIMENTO DO PROSPECTO DEFINITIVO.</p> <p>_____</p> <p>SUBSCRITOR OU REPRESENTANTE LEGAL</p>	<p>ASSINATURA DO FUNDO:</p> <p>_____</p> <p>FUNDO (REPRESENTADO PELO COORDENADOR LÍDER)</p>
<p>TESTEMUNHAS</p> <p>_____</p> <p>NOME: CPF:</p>	<p>_____</p> <p>NOME: CPF:</p>

BB RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS

Nº [•]

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

1ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, SENDO COMPOSTA POR ATÉ 1.590.000 (UM MILHÃO, QUINHENTAS E NOVENTA MIL) COTAS, NO VALOR DE R\$ 100,00 (CEM REAIS) CADA, PERFAZENDO O MONTANTE DE ATÉ R\$ 159.000.000,00 (CENTO E CINQUENTA E NOVE MILHÕES DE REAIS), CONFORME DELIBERADO NO "INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO BB RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII", QUE TEM COMO ANEXO I O REGULAMENTO DO FUNDO, OS QUAIS FORAM MODIFICADOS, SENDO A ÚLTIMA ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO REALIZADA EM [•] DE [•] DE 2011, DEVIDAMENTE REGISTRADO EM [•] DE [•] DE 2011, SOB O Nº [•], PERANTE O 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO .

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

NOME / RAZÃO SOCIAL				CPF / CNPJ	
ESTADO CIVIL	DATA NASC.	PROFISSÃO	NACIONALIDADE	DOC. IDENTIDADE	ÓRGÃO EMISSOR
ENDEREÇO				Nº	COMPLEM.
BAIRRO	CEP	CIDADE	ESTADO	PAÍS	TELEFONE
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL				CPF	
DOCUMENTO DE IDENTIDADE		ÓRGÃO EMISSOR		TELEFONE / FAX	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL				CPF	
DOCUMENTO DE IDENTIDADE		ÓRGÃO EMISSOR		TELEFONE / FAX	

COTAS INTEGRALIZADAS

EMISSÃO	QUANTIDADE	PREÇO UNITÁRIO - R\$	VALOR TOTAL - R\$	
1ª	[•]	[•]	[•]	

FORMA DE PAGAMENTO

<input type="checkbox"/>	EM DINHEIRO			
<input type="checkbox"/>	EM CHEQUE	Nº DO CHEQUE:	Nº DO BANCO:	Nº AGÊNCIA:
<input type="checkbox"/>	DEPÓSITO EM CONTA	Nº DA CONTA:	Nº DO BANCO:	Nº AGÊNCIA:

RECIBO

RECEBEMOS DO SUBSCRITOR A IMPORTÂNCIA DE R\$ [•] ([POR EXTENSO]) RELATIVA A INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS SUBSCRITAS.	
LOCAL / DATA	ASSINATURA DOS REPRESENTANTES DO COORDENADOR LÍDER

ANEXO V

- Estudo de Viabilidade do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Estudo de Viabilidade de Fundo de Investimento Imobiliário

ELABORADO PARA
BB RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
ABRIL DE 2011
LAUDO 1034/10

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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ÍNDICE

ÍNDICE	2
1. INTRODUÇÃO	3
2. PREMISSAS	3
2.1. Estruturação do Fundo	3
2.1.1. Valor de Aquisição	4
2.1.2. Valor de ITBI	4
2.1.3. Adaptação dos Ativos	4
2.1.4. Despesa Pré-Operacional	4
2.1.5. Custos Iniciais	5
2.1.6. Instituição	5
2.2. Despesas	5
2.2.1. Taxa de Administração	5
2.2.2. Demais Despesas	6
2.2.3. Reserva de Contingências	6
2.3. Receitas	6
2.3.1. Receitas com Locação	6
2.3.2. Receitas Financeiras	7
2.3.3. Premissas Financeiras	8
2.4. Viabilidade	8
2.5. Análises de Sensibilidade	10
2.5.1. Cenários de Entrega	10
2.5.2. <i>Data de Início das Receitas</i>	11
2.5.3. <i>Cap Rate Inicial</i>	11
2.5.4. <i>Cap Rate de Saída</i>	12
3. CONCLUSÃO	13
4. ENCERRAMENTO	14

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



1. INTRODUÇÃO

O Fundo de Investimento Imobiliário será constituído sob a forma de condomínio fechado, de prazo indeterminado e tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição de Ativos Alvo para posterior locação ao Banco do Brasil, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica, ou ainda, a realização de investimentos em Ativos de Investimento.

A análise do BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário - FII considerou um período de 10 anos (120 meses), com data base de Maio de 2011 e foi efetuada com base nos resultados gerados pela receita de locação de 25 imóveis, adquiridos e adaptados para utilização do Banco do Brasil S.A..

Ressaltamos que a quantidade de imóveis é uma sugestão e que, desde que seja respeitada a área locada e o retorno de investimento, os resultados do estudo não sofrerão alteração significativa.

2. PREMISSAS

Foram consideradas as seguintes premissas para a montagem do Fluxo de Caixa Descontado:

Todas as análises foram feitas em Moeda Constante, ou seja, não foram consideradas eventuais projeções inflacionárias.

2.1. Estruturação do Fundo

O FII será instituído para a aquisição de 25 imóveis que serão objeto de retrofit ou reforma e abrigarão agências bancárias, com área construída média de 770,00m².

O valor de instituição do FII (fundo de investimento imobiliário), ou seja, o valor total de integralização será de R\$ 159.000.000,00 (cento e cinquenta e nove milhões) e corresponde ao somatório do valor de aquisição dos ativos, valor de ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóvel por Ato Oneroso "Inter Vivos"), da verba para adaptação dos ativos, das despesas pré-operacionais e dos custos iniciais e de instituição e ocorrerá em Junho de 2011.



2.1.1. Valor de Aquisição

O valor de aquisição dos ativos corresponde à média dos valores estimados para a compra de cada uma das unidades, que totaliza R\$ 109.019.591,00 (cento e nove milhões, dezenove mil e quinhentos e noventa e um reais).

Esse valor corresponde a um valor médio de aquisição de R\$ 4.360.784,00 por agência e equivale a R\$ 5.666,30/m².

Considerou-se no cenário 1 a aquisição de 16 imóveis no primeiro mês após captação e 8 imóveis no mês subsequente, totalizando dessa forma os 25 imóveis.

2.1.2. Valor de ITBI

O pagamento do ITBI à razão de 2% do valor de aquisição de cada imóvel foi considerado conforme o mesmo fluxo de aquisição acima.

2.1.3. Adaptação dos Ativos

As obras civis para adaptação dos ativos adquiridos foram estimadas pelo Consultor Imobiliário do FII em aproximadamente R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) por agência.

Considerou-se o pagamento em 5 parcelas mensais, iguais e consecutivas, com início no próprio mês de aquisição dos imóveis.

Tais obras totalizam R\$ 37.822.684,00 (trinta e sete milhões, oitocentos e vinte e dois mil e seiscentos e oitenta e quatro reais).

2.1.4. Despesa Pré-Operacional

A despesa pré-operacional do FII, que totaliza R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais), corresponde ao gerenciamento da obra e será paga em 10 parcelas mensais iguais e consecutivas.

Como as duas primeiras parcelas dessa despesa ocorreram antes da instituição do FII, imediatamente após a captação, será efetuado o seu reembolso ao administrador do FII e o pagamento das parcelas referentes ao mês vigente.



2.1.5. Custos Iniciais

Os custos necessários ao início de funcionamento do FII totalizam R\$ 1.362.500,00 (um milhão, trezentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais) e são compostos pelos seguintes itens:

- Assessoria Legal às Negociações Imobiliárias: R\$ 12.000,00 por imóvel, desembolsada conforme a curva de aquisição dos ativos.
- *Due Diligence*: R\$ 5.000,00 por imóvel, pagos no ato da instituição do FII.
- Avaliação dos Imóveis: verba destinada à contratação de laudos de avaliação para compra dos ativos, equivalente a R\$ 2.500,00 por imóvel, conforme curva de aquisição dos imóveis.
- Consultoria Imobiliária: R\$ 35.000,00 por imóvel, conforme curva de aquisição, destinados à prestação de serviços de análise de seleção desses ativos.

2.1.6. Instituição

Os custos necessários à instituição FII totalizam R\$ 6.802.896,00 (seis milhões, oitocentos e dois mil e oitocentos e noventa e seis reais), compostos pelos seguintes itens:

- Colocação: R\$ 5.787.600,00.
- Estudo de Viabilidade: R\$ 22.000,00
- CVM / Bovespa / CBLC: R\$ 146.220,00
- Publicações / *out of pocket* / *road show*: R\$ 200.000,00
- Assessoria Jurídica à Estruturação e Legal Opinion: R\$ 95.000,00.
- Consultoria Imobiliária: 0,35% do valor captado: R\$ 552.076,00

2.2. Despesas

2.2.1. Taxa de Administração

A taxa de administração, além da remuneração do administrador, inclui os seguintes serviços prestados:

- Escrituração, custódia e controladoria
- Consultoria Imobiliária ao longo da existência do fundo

E será de 0,60% ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sendo paga mensalmente.



2.2.2. Demais Despesas

As despesas operacionais do FII referentes à sua operação são as seguintes:

- Administração das Locações: R\$ 5.000,00 por mês
- Custos de Auditoria = R\$ 5.000,00 por mês
- Publicações Legais = R\$ 2.000,00 por mês
- Avaliação de Portfólio = R\$ 50.000,00 por ano
- Taxa de Fiscalização da CVM = R\$ 5.760,00 por trimestre
- Taxa de Registro da Oferta na BM&F Bovespa = R\$ 7.704,00 por ano

Todas as despesas foram mensalizadas para lançamento no fluxo de caixa.

2.2.3. Reserva de Contingências

Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis, integrantes do patrimônio do FII, a Instituição Administradora formará Reserva de Contingência por meio da retenção mensal de 2% (dois por cento) do resultado líquido do fundo, com valor máximo equivalente a 5% do valor do Patrimônio Líquido.

2.3. Receitas

2.3.1. Receitas com Locação

As receitas do FII serão oriundas das locações dos imóveis.

Considerou-se por premissa que os contratos de locação que serão celebrados entre o FII, na qualidade de locador, e o Banco do Brasil, na qualidade de locatário, serão contratos de locação na modalidade “*built to suit*” ou outras formas de locação atípica.

Assim sendo, as características consideradas foram a vigência mínima de 10 (dez) anos e a garantia de que, se o locatário denunciar voluntariamente o contrato antes de seu término, deverá realizar pagamento de indenização ao locador no valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para término pelo valor vigente à época da ocorrência da referida denúncia.

Os valores referentes ao seguro patrimonial e ao seguro por perda de receitas de locação foram considerados de responsabilidade do locatário e não fazem parte dessa análise.



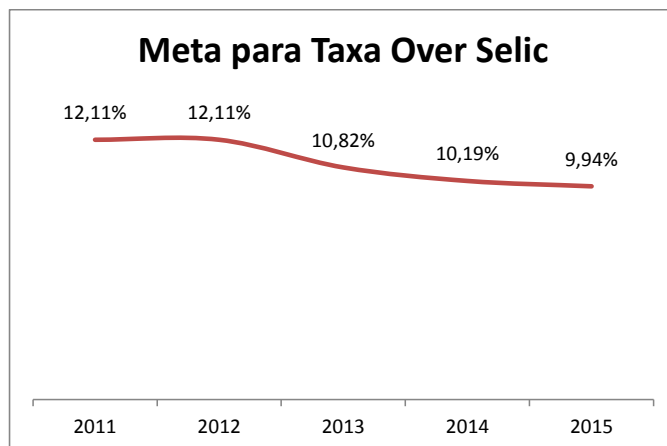
O valor locativo foi calculado mediante a aplicação do *Cap Rate* (taxa de remuneração) de 11,39% a.a. ao valor de aquisição e adaptação investido em cada ativo.

Assim sendo, o valor médio de locação de cada agência bancária será de R\$ 55.751,00/mês, que equivale a R\$ 72,44/m².

Tal valor unitário médio é considerado coerente com a realidade de mercado de locais vocacionados para a implantação da atividade pretendida, de forma média.

2.3.2. Receitas Financeiras

Em função do descompasso entre a captação do FII e o desembolso decorrente da aquisição e adaptação dos ativos, foram consideradas receitas financeiras provenientes da aplicação do saldo de caixa em investimentos de renda fixa, com rentabilidade atrelada ao CDI conforme projeção a seguir apresentada:



ESTIMATIVA EFETUADA A PARTIR DO RELATÓRIO FOCUS BACEN DE 19/04/2011

Considerou-se que a remuneração referente aos primeiros 12 meses será de 100% do CDI e de 94% nos demais para o restante do período.

A retenção do Imposto de Renda na Fonte, paga pelo fundo nas aplicações de renda fixa, conforme Artigo 16-A da Lei 8.668, foi aplicada conforme a seguinte tabela:



Mês	Retenção de IR
Até o 6º mês	22,5%
Do 7º ao 12º mês	20,0%
Do 13º ao 24º mês	17,5%
A partir do 24º mês	15,0%

2.3.3. Premissas Financeiras

Apesar do FII ter legalmente duração ilimitada, na simulação financeira feita a seguir foi considerado o retorno eventual de uma cota comprada na primeira emissão e vendida ao final do décimo ano. Para tanto, foi utilizada uma taxa de capitalização de saída (terminal cap rate) de 9% ao ano sobre o resultado mensal.

A composição da taxa de capitalização adotada deu-se a partir da Taxa Andima praticada atualmente no mercado secundário de Títulos Públicos Federais.

A Colliers considera que esta taxa reflete o patamar mínimo de rentabilidade de investimento de baixo risco exigido por qualquer investidor. O cálculo da taxa média (NTN-B, Papel IPCA) com vencimento para 2020 resultou em 6,0295% ao ano. Sobre esta taxa, a Colliers aplicou um Fator de risco setorial de mercado da ordem de 50%, o que resultou na taxa de capitalização terminal de 9% ao ano.

2.4. Viabilidade

A seguir, a simulação financeira anual do FII ao longo de 10 anos a partir da aquisição do ativo e emissão das cotas:



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

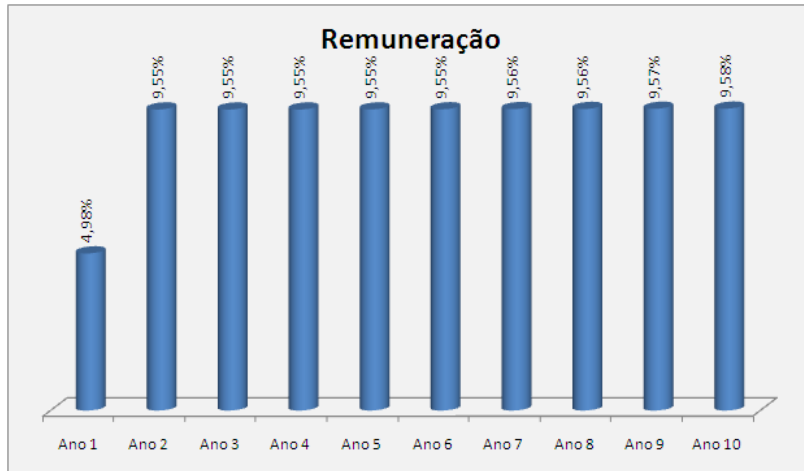


	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
RECEITAS	R\$ 892.038	R\$ 16.725.335	R\$ 16.725.335	R\$ 16.725.335	R\$ 16.725.335	R\$ 16.725.335	R\$ 16.725.335	R\$ 16.725.335	R\$ 16.725.335	R\$ 16.725.335	R\$ 16.725.335
Resultado Operacional Líquido	R\$ 92.038	R\$ 16.725.335	R\$ 16.725.335	R\$ 16.725.335	R\$ 16.725.335	R\$ 16.725.335	R\$ 16.725.335	R\$ 16.725.335	R\$ 16.725.335	R\$ 16.725.335	R\$ 16.725.335
DESPESAS	-R\$ 821.542	-R\$ 1.401.039	-R\$ 1.393.708	-R\$ 1.386.229	-R\$ 1.378.602	-R\$ 1.370.824	-R\$ 1.362.890	-R\$ 1.354.800	-R\$ 1.346.550	-R\$ 1.338.138	-R\$ 1.227.160
Taxa de Administração	-R\$ 616.242	-R\$ 1.049.095	-R\$ 1.041.764	-R\$ 1.034.285	-R\$ 1.026.658	-R\$ 1.018.880	-R\$ 1.010.946	-R\$ 1.002.856	-R\$ 994.605	-R\$ 986.192	-R\$ 977.150
Demais Despesas	-R\$ 35.000	-R\$ 60.000	-R\$ 60.000	-R\$ 60.000	-R\$ 60.000	-R\$ 60.000	-R\$ 60.000	-R\$ 60.000	-R\$ 60.000	-R\$ 60.000	-R\$ 25.000
Administração Localções	-R\$ 74.200	-R\$ 127.200	-R\$ 127.200	-R\$ 127.200	-R\$ 127.200	-R\$ 127.200	-R\$ 127.200	-R\$ 127.200	-R\$ 127.200	-R\$ 127.200	-R\$ 127.200
Controladora Estruturação Custodia	-R\$ 35.000	-R\$ 60.000	-R\$ 60.000	-R\$ 60.000	-R\$ 60.000	-R\$ 60.000	-R\$ 60.000	-R\$ 60.000	-R\$ 60.000	-R\$ 60.000	-R\$ 25.000
Auditoria	-R\$ 35.000	-R\$ 60.000	-R\$ 60.000	-R\$ 60.000	-R\$ 60.000	-R\$ 60.000	-R\$ 60.000	-R\$ 60.000	-R\$ 60.000	-R\$ 60.000	-R\$ 25.000
Publicações Legais	-R\$ 14.000	-R\$ 24.000	-R\$ 24.000	-R\$ 24.000	-R\$ 24.000	-R\$ 24.000	-R\$ 24.000	-R\$ 24.000	-R\$ 24.000	-R\$ 24.000	-R\$ 10.000
Avaliação de Portfólio	-R\$ 29.157	-R\$ 50.000	-R\$ 50.000	-R\$ 50.000	-R\$ 50.000	-R\$ 50.000	-R\$ 50.000	-R\$ 50.000	-R\$ 50.000	-R\$ 50.000	-R\$ 50.000
Taxa de Fretamento CVM	-R\$ 13.440	-R\$ 23.040	-R\$ 23.040	-R\$ 23.040	-R\$ 23.040	-R\$ 23.040	-R\$ 23.040	-R\$ 23.040	-R\$ 23.040	-R\$ 23.040	-R\$ 9.600
Bovessa	-R\$ 4.494	-R\$ 7.704	-R\$ 7.704	-R\$ 7.704	-R\$ 7.704	-R\$ 7.704	-R\$ 7.704	-R\$ 7.704	-R\$ 7.704	-R\$ 7.704	-R\$ 3.210
Contingências	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
RESULTADO LÍQUIDO OPERACIONAL	R\$ 70.476	R\$ 15.324.296	R\$ 15.331.628	R\$ 15.339.106	R\$ 15.346.733	R\$ 15.354.511	R\$ 15.362.445	R\$ 15.370.535	R\$ 15.378.785	R\$ 15.387.199	R\$ 15.395.508
ESTRUTURAÇÃO DO FUNDO	-R\$ 158.288.863	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Aquisição dos Ativos	-R\$ 109.015.991	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Assessoria Legal	-R\$ 95.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Viabilidade	-R\$ 22.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
CVV / Bovessa / CBLC	-R\$ 146.220	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Publicações / Out Of Pocket / Road Show	-R\$ 200.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Despesas Pré-Operacionais	-R\$ 1.100.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
ITBI	-R\$ 2.180.392	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Atualização dos Ativos	-R\$ 37.822.684	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Custos Iniciais	-R\$ 1.362.200	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Instituição do FI	-R\$ 6.339.676	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
FUNDO DE CAIXA	-R\$ 158.217.697	R\$ 15.324.296	R\$ 15.331.628	R\$ 15.339.106	R\$ 15.346.733	R\$ 15.354.511	R\$ 15.362.445	R\$ 15.370.535	R\$ 15.378.785	R\$ 15.387.199	R\$ 15.395.508
RECEITAS FINANCEIRAS	R\$ 2.681.349	R\$ 17.293	R\$ 156.043	R\$ 148.463	R\$ 144.871	R\$ 144.922	R\$ 144.975	R\$ 145.028	R\$ 145.083	R\$ 145.139	R\$ 145.197
PEREQUIDADE	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 185.837.057
FUNDO DE CAIXA	-R\$ 155.536.238	R\$ 15.481.228	R\$ 15.487.670	R\$ 15.487.568	R\$ 15.491.603	R\$ 15.499.434	R\$ 15.507.419	R\$ 15.515.563	R\$ 15.523.868	R\$ 15.532.338	R\$ 15.540.927

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.

Considerando os anos de vigência do FII, tem-se o seguinte fluxo financeiro, onde se observa que a cota adquirida na emissão inicial terá TIR de 10,98% ao ano ou 0,87% ao mês.

O gráfico a seguir ilustra a remuneração anual (*yield*), calculada com base no somatório dos rendimentos distribuídos nos últimos 12 meses em comparação ao valor total da captação.



2.5. Análises de Sensibilidade

2.5.1. Cenários de Entrega

Em função da alteração do prazo de entrega das agências pelo FII ao locatário foram considerados os seguintes cenários alternativos:

- Cenário 1: 16 agências no primeiro mês e o restante (9 agências) no 3º mês
- Cenário 2: 4 agências por mês, com início no 2º mês
- Cenário 3: 7 agências por mês, com início no 2º mês

A tabela a seguir ilustra a variação da TIR (Taxa Interna de Retorno) e do *yield* decorrente da alteração do prazo de entrega das agências, mantendo-se as demais premissas.

A TIR e o *yield* do Cenário 1 – considerado para as análises – e dos cenários alternativos, utilizados para sensibilidade podem ser observados na tabela a seguir:



	Cenário 1	Cenário 2	Cenário 3
TIR Anual	10,98%	11,17%	11,01%
Yield Ano 1	4,98%	4,34%	4,55%
Yield Ano 2	9,55%	9,52%	9,55%
Yield Ano 3	9,55%	9,56%	9,55%
Yield Ano 4	9,55%	9,55%	9,55%
Yield Ano 5	9,55%	9,56%	9,55%
Yield Ano 6	9,55%	9,56%	9,56%
Yield Ano 7	9,56%	9,57%	9,56%
Yield Ano 8	9,56%	9,57%	9,57%
Yield Ano 9	9,57%	9,58%	9,57%
Yield Ano 10	9,58%	9,58%	9,58%

Obs: todas as taxas estão expressas em % a.a.

É possível observar que a alteração do cronograma de entrega das agências altera apenas o 2 primeiros anos da análise, que corresponde ao período em que o FII está sendo performedo.

2.5.2. Data de Início das Receitas

Considerando-se o cenário 1 de entrega de agências pelo FII ao locatário, a tabela a seguir ilustrará a variação da TIR e do yield anual decorrente da variação da data de início das receitas de locação.

Início de Receita	TIR Anual	Yield Ano 1	Yield Ano 2	Yield Ano 3	Yield Ano 4	Yield Ano 5	Yield Ano 6	Yield Ano 7	Yield Ano 8	Yield Ano 9	Yield Ano 10
5	10,98%	4,98%	9,55%	9,55%	9,55%	9,55%	9,55%	9,55%	9,56%	9,57%	9,58%
6	10,83%	4,18%	9,54%	9,54%	9,54%	9,54%	9,55%	9,55%	9,56%	9,56%	9,57%
7	10,69%	3,39%	9,54%	9,53%	9,54%	9,54%	9,54%	9,54%	9,55%	9,56%	9,56%
8	10,55%	2,59%	9,53%	9,53%	9,53%	9,53%	9,54%	9,54%	9,55%	9,55%	9,56%
9	10,41%	1,80%	9,52%	9,52%	9,52%	9,53%	9,53%	9,53%	9,54%	9,55%	9,55%
10	10,27%	1,31%	9,20%	9,52%	9,52%	9,52%	9,53%	9,53%	9,54%	9,54%	9,55%

Obs: todas as taxas estão expressas em % a.a.

2.5.3. Cap Rate Inicial

Considerando-se o cenário 1 de entrega de agências pelo FII ao locatário, a tabela a seguir ilustrará a variação da TIR e do yield anual decorrente da variação do cap rate (taxa de rendimento) aplicado para identificação do valor inicial de locação.



Cap Rate	TIR Anual	Yield Ano 1	Yield Ano 2	Yield Ano 3	Yield Ano 4	Yield Ano 5	Yield Ano 6	Yield Ano 7	Yield Ano 8	Yield Ano 9	Yield Ano 10
11,39%	10,98%	4,98%	9,55%	9,55%	9,55%	9,55%	9,55%	9,55%	9,56%	9,57%	9,58%
10,76%	10,00%	4,76%	8,97%	8,97%	8,97%	8,98%	8,98%	8,99%	8,99%	9,00%	9,00%
10,86%	10,16%	4,80%	9,07%	9,06%	9,06%	9,07%	9,07%	9,08%	9,08%	9,09%	9,09%
10,96%	10,32%	4,83%	9,16%	9,15%	9,15%	9,16%	9,16%	9,17%	9,17%	9,18%	9,18%
11,06%	10,47%	4,87%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,26%	9,26%	9,27%	9,27%
11,16%	10,63%	4,90%	9,34%	9,34%	9,34%	9,34%	9,35%	9,35%	9,36%	9,36%	9,37%
11,26%	10,78%	4,94%	9,43%	9,43%	9,43%	9,43%	9,44%	9,44%	9,45%	9,45%	9,46%
11,36%	10,94%	4,97%	9,52%	9,52%	9,52%	9,52%	9,53%	9,53%	9,54%	9,54%	9,55%
11,46%	11,09%	5,01%	9,61%	9,61%	9,61%	9,61%	9,62%	9,62%	9,63%	9,63%	9,64%
11,56%	11,24%	5,04%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,71%	9,71%	9,72%	9,72%	9,73%
11,66%	11,39%	5,08%	9,79%	9,79%	9,79%	9,80%	9,80%	9,81%	9,81%	9,82%	9,82%
11,76%	11,54%	5,11%	9,89%	9,88%	9,88%	9,89%	9,89%	9,90%	9,90%	9,91%	9,91%

Obs: todas as taxas estão expressas em % a.a.

2.5.4. Cap Rate de Saída

Considerando-se o cenário 1 de entrega de agências pelo FII ao locatário, a tabela a seguir ilustrará o impacto a ser observado na TIR anual (taxa interna de retorno) decorrente da variação do cap rate de saída (taxa de rendimento), que é aplicado ao final do fluxo para recolocação dos imóveis no mercado, ao final do prazo de 10 anos.

Ou seja, é possível observar que a taxa interna de retorno esperada no horizonte de 10 anos será entre 10,25% a.a. e 11,39% a.a.

Cap Rate de saída	TIR Anual
9,00%	10,98%
8,50%	11,39%
8,75%	11,18%
9,00%	10,98%
9,25%	10,79%
9,50%	10,60%
9,75%	10,42%
10,00%	10,25%

Obs: todas as taxas estão expressas em % a.a.



3. CONCLUSÃO

Assumindo-se as premissas adotadas para a elaboração da viabilidade financeira do FII observa-se que a Taxa Interna de Retorno a ser atingida, ao final de 10 anos, será de 10,98% a.a. em termos reais, ou seja, sem a consideração do efeito inflacionário.

A remuneração anual (*yield*), calculada com base no somatório dos rendimentos distribuídos nos últimos 12 meses em comparação com o valor total da captação será, caso sejam mantidas todas as premissas assumidas nesse estudo, em média, 9,10% a.a..

Esses resultados indicam a viabilidade do FII, nos termos assumidos nesse estudo, considerando-se como benchmark o retorno de investimentos de perfil conservador baseados na rentabilidade de CDI, por exemplo.



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



4. 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 14 (quatorze) folhas e 2 (dois) anexos.

São Paulo, 28 de Abril de 2011.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Paula Casarini", written over a light blue grid background.

Paula Cristina Alonso Casarini
Engenheira Civil
Responsável Técnico
CREA 5.060.339.429

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.

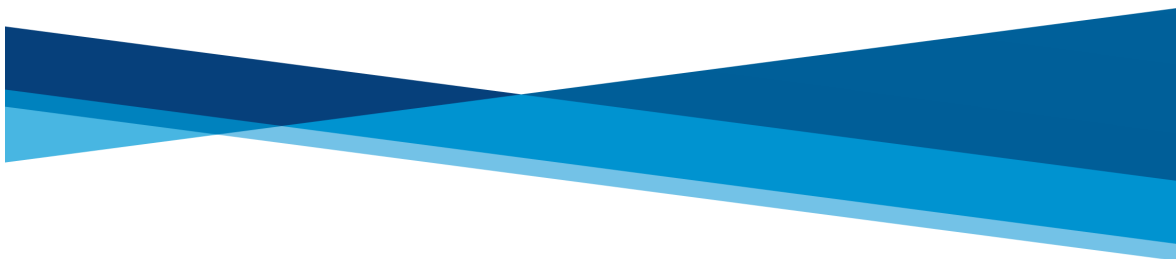
14

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



ANEXO 1 VALORIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FII



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.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



VALORIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FII

O cálculo da valorização do patrimônio líquido do FII foi elaborado considerando-se as seguintes premissas:

- O valor de aquisição médio de cada imóvel é R\$ 4.360.784,00
- Do valor de aquisição de cada imóvel, 30% refere-se à construção e 70% corresponde ao terreno,
- O custo de reforma, adaptação e transformação de cada imóvel adquirido em agência bancária foi estimado em R\$ 1.500.000,00 por imóvel
- O valor do imóvel, após a aquisição e a reforma, passará a ser a soma do valor de aquisição com as despesas de adaptação acrescido de um fator de incorporação ou vantagem da coisa feita pela sua transformação em agência bancária.
- A parcela referente à construção será depreciada em função da idade e, ao mesmo tempo, será atualizada pela variação dos índices da construção civil
- Assumiu-se que a parcela de valor correspondente ao terreno não sofrerá valorização ao longo do período de análise do fundo
- No primeiro ano do fundo será considerado apenas o custo de aquisição dos imóveis mais o custo das reformas
- A avaliação dos ativos dar-se-á anualmente

Com base nessas premissas, foi realizada a seguinte marcha de cálculos:

Valor do imóvel (VI) no 1º ano do fluxo = valor de aquisição (VA) mais custo de reforma (CR)

Com a reforma realizada e o conseqüente aumento do valor do imóvel, as parcelas de valor de terreno e de construção, que na aquisição eram de 70% e 30% respectivamente, passam a ser diferentes, com a parcela da construção representando uma fatia maior do valor total.

Após o 1º ano, o valor do imóvel passa a ser acrescido do fator de incorporação.

Em consulta com os incorporadores, apurou-se que a remuneração alvo para incorporação é da ordem de 30%.

Novamente a composição do valor do imóvel sofre alteração em suas parcelas de terreno e de construção com a inclusão do fator de incorporação.



Como por premissa o valor de terreno permanece constante durante o período de análise do fluxo, somente a parcela de construção sofrerá variação.

A parcela de valor da construção pode ser calculada pelo produto da área construída do imóvel, do custo unitário de construção e do fator de depreciação em função de idade e conservação.

Ano a ano, essa parcela será depreciada pelo fator de depreciação, mas valorizada pela variação dos índices de custo de construção civil; Calculamos que a depreciação será da ordem de 1,67% ao ano, assumindo uma vida útil de 60 anos para o imóvel. Já a valorização foi estimada em 2,06% ao ano, percentual resultante da média de valorização histórica dos índices CUB (Sinduscon/SP) e CUPE (Pini/SP).

Somada à parcela de valor fixo do terreno, resulta no valor do imóvel a cada ano e a comparação de cada um desses valores anuais com o valor de aquisição mais reforma fornece a valorização do patrimônio líquido do fundo.

A tabela a seguir mostra as variações anuais durante o período de análise do FII:

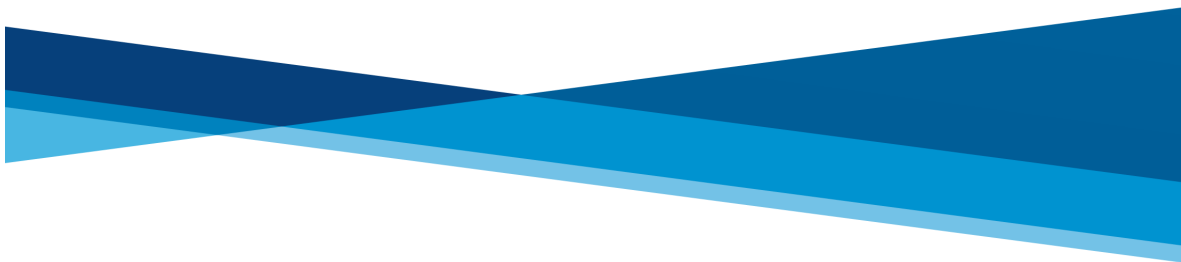
Ano	Total	Terreno	Benfeitorias	Variação
-	146.842.275	114.136.398	32.705.877	-
1	190.894.958	148.377.317	42.517.640	30,00%
2	191.046.774	148.377.317	42.669.457	30,10%
3	191.199.133	148.377.317	42.821.816	30,21%
4	191.352.036	148.377.317	42.974.719	30,31%
5	191.505.485	148.377.317	43.128.168	30,42%
6	191.659.481	148.377.317	43.282.164	30,52%
7	191.814.028	148.377.317	43.436.711	30,63%
8	191.969.126	148.377.317	43.591.809	30,73%
9	192.124.779	148.377.317	43.747.462	30,84%
10	192.280.987	148.377.317	43.903.670	30,94%

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



ANEXO 2 FLUXO DE CAIXA MENSAL



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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



Data	Valor da Subscrição	Estruturação do Fundo	Despesas Operacionais	Receitas de Aluguéis	Receitas Financeiras	Contingências	Distribuição
mai-11	159.000.000,00	-7.257.895,95			1.186.781,32		0,00
jun-11	0,00	-76.911.292,56	-117.728,36	0,00	584.334,14	23.735,63	-1.163.045,69
jul-11	0,00	-4.951.303,55	-117.666,39	0,00	545.610,27	9.332,12	-457.273,67
ago-11	0,00	-48.152.030,62	-117.353,46	0,00	169.013,68	8.558,88	-419.385,00
set-11	0,00	-7.674.536,80	-117.291,49	0,00	108.991,29	1.033,20	-50.627,02
out-11	0,00	-7.674.536,80	-117.229,52	0,00	48.903,99	0,00	0,00
nov-11	0,00	-2.833.233,25	-117.167,56	0,00	27.056,79	0,00	0,00
dez-11	0,00	-2.833.233,25	-117.105,59	892.017,87	10.657,71	0,00	0,00
jan-12	0,00	0,00	-117.105,59	1.393.777,93	14.708,59	15.711,40	-769.858,60
fev-12	0,00	0,00	-117.105,59	1.393.777,93	14.708,59	25.827,62	-1.265.553,31
mar-12	0,00	0,00	-117.105,59	1.393.777,93	14.708,59	25.827,62	-1.265.553,31
abr-12	0,00	0,00	-117.105,59	1.393.777,93	14.708,59	25.827,62	-1.265.553,31
mai-12	0,00	0,00	-117.105,59	1.393.777,93	14.258,14	25.827,62	-1.265.553,31
jun-12	0,00	0,00	-116.501,64	1.393.777,93	14.262,86	25.818,61	-1.265.111,87
jul-12	0,00	0,00	-116.501,64	1.393.777,93	14.262,86	25.830,78	-1.265.708,37
ago-12	0,00	0,00	-116.501,64	1.393.777,93	14.262,86	25.830,78	-1.265.708,37
set-12	0,00	0,00	-116.501,64	1.393.777,93	14.262,86	25.830,78	-1.265.708,37
out-12	0,00	0,00	-116.501,64	1.393.777,93	14.262,86	25.830,78	-1.265.708,37
nov-12	0,00	0,00	-116.501,64	1.393.777,93	14.262,86	25.830,78	-1.265.708,37
dez-12	0,00	0,00	-116.501,64	1.393.777,93	14.262,86	25.830,78	-1.265.708,37
jan-13	0,00	0,00	-116.501,64	1.393.777,93	12.743,53	25.830,78	-1.265.708,37
fev-13	0,00	0,00	-116.501,64	1.393.777,93	12.743,53	25.800,40	-1.264.219,42
mar-13	0,00	0,00	-116.501,64	1.393.777,93	12.743,53	25.800,40	-1.264.219,42
abr-13	0,00	0,00	-116.501,64	1.393.777,93	12.743,53	25.800,40	-1.264.219,42
mai-13	0,00	0,00	-116.501,64	1.393.777,93	13.129,70	25.800,40	-1.264.219,42
jun-13	0,00	0,00	-115.885,63	1.393.777,93	13.134,14	25.808,12	-1.264.597,87
jul-13	0,00	0,00	-115.885,63	1.393.777,93	13.134,14	25.820,53	-1.265.205,91
ago-13	0,00	0,00	-115.885,63	1.393.777,93	13.134,14	25.820,53	-1.265.205,91
set-13	0,00	0,00	-115.885,63	1.393.777,93	13.134,14	25.820,53	-1.265.205,91
out-13	0,00	0,00	-115.885,63	1.393.777,93	13.134,14	25.820,53	-1.265.205,91
nov-13	0,00	0,00	-115.885,63	1.393.777,93	13.134,14	25.820,53	-1.265.205,91
dez-13	0,00	0,00	-115.885,63	1.393.777,93	13.134,14	25.820,53	-1.265.205,91
jan-14	0,00	0,00	-115.885,63	1.393.777,93	12.369,40	25.820,53	-1.265.205,91
fev-14	0,00	0,00	-115.885,63	1.393.777,93	12.369,40	25.805,23	-1.264.456,46
mar-14	0,00	0,00	-115.885,63	1.393.777,93	12.369,40	25.805,23	-1.264.456,46
abr-14	0,00	0,00	-115.885,63	1.393.777,93	12.369,40	25.805,23	-1.264.456,46
mai-14	0,00	0,00	-115.885,63	1.393.777,93	12.369,40	25.805,23	-1.264.456,46
jun-14	0,00	0,00	-115.257,33	1.393.777,93	12.373,66	25.805,23	-1.264.456,46
jul-14	0,00	0,00	-115.257,33	1.393.777,93	12.373,66	25.817,89	-1.265.076,37
ago-14	0,00	0,00	-115.257,33	1.393.777,93	12.373,66	25.817,89	-1.265.076,37
set-14	0,00	0,00	-115.257,33	1.393.777,93	12.373,66	25.817,89	-1.265.076,37
out-14	0,00	0,00	-115.257,33	1.393.777,93	12.373,66	25.817,89	-1.265.076,37
nov-14	0,00	0,00	-115.257,33	1.393.777,93	12.373,66	25.817,89	-1.265.076,37
dez-14	0,00	0,00	-115.257,33	1.393.777,93	12.373,66	25.817,89	-1.265.076,37
jan-15	0,00	0,00	-115.257,33	1.393.777,93	12.070,09	25.817,89	-1.265.076,37
fev-15	0,00	0,00	-115.257,33	1.393.777,93	12.070,09	25.811,81	-1.264.778,87
mar-15	0,00	0,00	-115.257,33	1.393.777,93	12.070,09	25.811,81	-1.264.778,87
abr-15	0,00	0,00	-115.257,33	1.393.777,93	12.070,09	25.811,81	-1.264.778,87
mai-15	0,00	0,00	-115.257,33	1.393.777,93	12.070,09	25.811,81	-1.264.778,87
jun-15	0,00	0,00	-114.616,53	1.393.777,93	12.074,33	25.811,81	-1.264.778,87
jul-15	0,00	0,00	-114.616,53	1.393.777,93	12.074,33	25.824,71	-1.265.411,01
ago-15	0,00	0,00	-114.616,53	1.393.777,93	12.074,33	25.824,71	-1.265.411,01
set-15	0,00	0,00	-114.616,53	1.393.777,93	12.074,33	25.824,71	-1.265.411,01
out-15	0,00	0,00	-114.616,53	1.393.777,93	12.074,33	25.824,71	-1.265.411,01
nov-15	0,00	0,00	-114.616,53	1.393.777,93	12.074,33	25.824,71	-1.265.411,01
dez-15	0,00	0,00	-114.616,53	1.393.777,93	12.074,33	25.824,71	-1.265.411,01

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.

