

PROSPECTO PRELIMINAR DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DO
**GÁVEA FUNDO DE FUNDOS
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

CNPJ nº 16.875.388/0001-04

Código ISIN nº [•]

Código de Negociação na BM&FBOVESPA nº GVFF11

Gávea
INVESTIMENTOS

1ª Emissão de Cotas no montante de

R\$ 200.000.000,00

Protocolo na CVM datado de 5 de dezembro de 2012.
Registro da Oferta na CVM datado de [•], sob o nº [•].

O **Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII** ("Fundo") está realizando uma oferta pública de distribuição de até 200.000 (duzentas mil) cotas ("Cotas"), nominativas e escriturais, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas do Lote Adicional (conforme definido neste Prospecto) que compreendem a distribuição pública primária de Cotas do Fundo ("Oferta"), perfazendo o valor total de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, em até 3 (três) dias da data de sua subscrição, pelo valor correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota ("Valor Unitário"). Cada Cotista deverá subscrever a quantidade mínima de 100 (cem) Cotas ("Lote Mínimo de Subscrição") no âmbito da Oferta, totalizando o investimento mínimo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais). A Oferta está sujeita à colocação do montante mínimo de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Volume Mínimo da Oferta").

As Cotas serão colocadas, em regime de melhores esforços de colocação, no mercado de balcão não organizado, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos - DDA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA") por meio da Gávea Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 1.100, 7º andar, parte, CEP 22440-035, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Coordenador Líder").

O regulamento do Fundo e sua última alteração ("Regulamento") foram registrados no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, sob o nº 261.719, em 17 de setembro de 2012, e sob o nº 266.276, em 23 de janeiro de 2013, respectivamente. O Fundo é disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668/93"), pela Instrução nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo regido pelo seu Regulamento. A primeira emissão de Cotas do Fundo, objeto da Oferta, foi aprovada no instrumento de constituição do Fundo, datado de 17 de setembro de 2012.

Poderão adquirir Cotas do Fundo investidores qualificados, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 409/04"), bem como investidores não qualificados, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas com domicílio no Brasil ou no exterior. Os investidores poderão adquirir qualquer quantidade de Cotas, observado o Lote Mínimo de Subscrição estipulado neste Prospecto. Caberá ao Coordenador Líder, se for o caso, a verificação da adequação do investimento ao perfil de seus respectivos clientes.

O Fundo é administrado pela BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.066.670/0001-00 ("BEM DTVM" e/ou "Administrador"). O Fundo é gerido pela Gávea Investimentos Ltda., empresa com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva, 1.100, 7º andar, Leblon, CEP: 22440-035, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.669.128/0001-66, que foi contratada pelo Administrador nos termos do artigo 29, VI, da Instrução CVM 472/08 ("Gestor"). O Gestor é instituição autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 11.165, de 14 de julho de 2010.

A autorização para funcionamento do Fundo e o registro da presente distribuição não implicam, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do Fundo, do seu Administrador, do Gestor e das demais instituições prestadoras de serviços, da sua política de investimento, sua viabilidade, sua situação econômico-financeiro e/ou das Cotas a serem emitidas e é concedido segundo critérios formais de legalidade.

Após o encerramento da Oferta, e consequente publicação do anúncio de encerramento da Oferta, as Cotas serão negociadas exclusivamente no mercado secundário, no mercado de bolsa de valores da BM&FBOVESPA, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento do Fundo.

O presente Prospecto foi elaborado em consonância com as disposições do Regulamento do Fundo, porém não o substitui. Recomenda-se a leitura cuidadosa, pelos investidores, tanto deste Prospecto quanto do Regulamento do Fundo, inclusive com especial atenção para as seções relativas ao Objetivo e à Política de Investimentos do Fundo, bem como às disposições do Prospecto que tratam dos "Fatores de Risco" a que está exposto, para uma avaliação dos riscos que devem ser considerados na aquisição das Cotas.

Os investidores devem ler a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 80 a 86 deste Prospecto.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder ou de quaisquer terceiros, com qualquer outro mecanismo de seguro ou, ainda, com garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

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

A presente Oferta foi aprovada e registrada na CVM sob o nº CVM/SRE [•], em [•].

Coordenador Líder

Gávea
DTVM

Administrador



Gestor



Corretoras



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AVISOS IMPORTANTES

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM. PORTANTO, O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO A COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DA REGULAÇÃO APLICÁVEL DA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR.

AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUAISQUER TERCEIROS, COM QUALQUER OUTRO MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, COM GARANTIA DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

I. DEFINIÇÕES	5
II. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO ...	12
III. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO E DA OFERTA	14
IV. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	21
FORMA DE CONSTITUIÇÃO	21
BASE LEGAL.....	21
PÚBLICO ALVO	21
DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS.....	21
OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....	22
NOVAS EMISSÕES DE COTAS	24
DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO.....	25
ATRIBUIÇÕES DO ADMINISTRADOR	25
DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	28
VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR	32
HIPÓTESES DE SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR.....	33
GESTOR.....	34
PROCESSO DECISÓRIO DO GESTOR E COMITÊS.....	35
SUBSTITUIÇÃO DO GESTOR.....	36
TAXAS, RESERVAS E DESPESAS DO FUNDO.....	36
REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR	38
REMUNERAÇÃO DO AUDITOR INDEPENDENTE.....	40
OUTROS ENCARGOS DO FUNDO.....	40
POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	40
ASSEMBLEIA GERAL	41
DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS.....	45
V. POLÍTICA DE INVESTIMENTO E ESTRATÉGIA DO GESTOR	47
VI. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	52
PÚBLICO ALVO	52
INADEQUAÇÃO DA OFERTA A INVESTIDORES.....	52
QUANTIDADE E VALOR DAS COTAS.....	53
PLANO DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS.....	53
PROCEDIMENTO DA DISTRIBUIÇÃO	54
DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E VALOR MÍNIMO DA OFERTA	55
PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO	55
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	55
PUBLICAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA.....	55
CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....	56
REMUNERAÇÃO DE COORDENAÇÃO.....	56
CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA.....	57
ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA PELO FUNDO	58
SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA PELA CVM.....	58
DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA	59
OUTRAS INFORMAÇÕES	59
VII. IDENTIFICAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA.....	62
COORDENADOR LÍDER.....	62
ADMINISTRADOR.....	62
ASSESSOR LEGAL	63
RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES	63
POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO	66

VIII.	IDENTIFICAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS DO FUNDO ...	68
	ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO	68
	CUSTÓDIA, CONTROLADORIA E ESCRITURAÇÃO	69
	GESTOR.....	71
IX.	FATORES DE RISCO	80
X.	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	87
XI.	VISÃO GERAL DO SETOR DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	88
XII.	TRIBUTAÇÃO	93
	TRIBUTAÇÃO DO FUNDO.....	93
	TRIBUTAÇÃO DOS COTISTAS	94
	TRIBUTAÇÃO DO IOF/TÍTULOS.....	95
	RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA	95
XIII.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	96
XIV.	SERVIÇOS DE ATENDIMENTO	97
XV.	ÍNDICE DE ANEXOS	99
	ANEXO A – REGULAMENTO DO FUNDO	101
	ANEXO B - DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DO ART. 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400/03	145
	ANEXO C - DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ART. 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400/03	149

I. DEFINIÇÕES

No âmbito do presente Prospecto, serão consideradas as definições abaixo descritas, sendo que as expressões definidas ao longo do Prospecto encontram-se abaixo consolidadas. Com relação ao presente Prospecto, deve-se adotar por referência, e de forma subsidiária, as demais definições constantes da Instrução CVM 472/08 e do Regulamento do Fundo.

Administrador	BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Anúncio de Encerramento	O Anúncio de Encerramento de Distribuição Pública das Cotas do Fundo.
Anúncio de Início	O Anúncio de Início de Distribuição Pública das Cotas do Fundo.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, convocada, na forma da Cláusula 11.3 do Regulamento, para deliberar sobre as matérias de sua competência.
Ativos-Alvo	Ativos que fazem parte do objetivo de investimento do Fundo, conforme disposto na Cláusula 2.1 do Regulamento (<i>Identificação dos Ativos-Alvo</i>), a saber: (i) cotas de outros FII's; (ii) LHs; (iii) LCIs; e (iv) CRIs.
Auditor Independente	PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, 1400, Edifício Torino, Água Branca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.562.112/0001-20.
BACEN	Banco Central do Brasil.
BM&FBOVESPA	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
Boletim de Subscrição	Documento que formaliza a subscrição das Cotas da Oferta pelos investidores.
Bradesco CTVM	Bradesco S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários.
Carteira	Carteira de títulos e valores mobiliários detida pelo Fundo, composta pelos Ativos-Alvo e os Investimentos Temporários.
CDI	Certificado de Depósito Interbancário.
CEP	Código de Endereçamento Postal.

CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
Comissão de Coordenação	Significa o total da remuneração de (i) R\$ 100.000,00 (cem mil reais) a ser paga ao Coordenador Líder pelo serviço de coordenação da Oferta e colocação das Cotas; (ii) R\$ 100.000,00 (cem mil reais) a ser paga à Bradesco CTVM pelos serviços de colocação e liquidação das Cotas; e (iii) eventuais comissões que forem devidas às eventuais Instituições Consorciadas pelo serviço de colocação das Cotas.
Contrato de Custódia	Significa o “Contrato de Prestação de Serviços de Custódia Qualificada e Controladoria de Fundo de Investimento Imobiliário”, a ser celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Custodiante.
Contrato de Distribuição	“ <i>Instrumento Particular de Contrato de Melhores Esforços para Distribuição Pública de Cotas do Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FI</i> ”, a ser celebrado entre o Fundo e o Coordenador Líder.
Coordenador Líder	Gávea Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Corretoras	Bradesco CTVM e JPMCCVM, instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiros, credenciada junto à BM&FBOVESPA e autorizada a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, que participará da Oferta.
Cotas	Significam as Cotas emitidas pelo Fundo.
Cotistas	Titulares de Cotas do Fundo.
CRI	Certificado de Recebíveis Imobiliários.
Crítérios para Aquisição de Ativos-Alvo	Significa os critérios que, no mínimo, devem ser observados pelo Fundo para aquisições dos Ativos-Alvo: (i) em relação às LHs e LCIs, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;

(ii) em relação aos CRIs, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário; e

(iii) as cotas de FIIs deverão pertencer a fundos de investimento imobiliário devidamente constituídos, em funcionamento e devidamente sujeitos às normas emitidas pela CVM.

CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
Custodiante	Banco Bradesco S.A.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação	Significada a data em que ocorrerem as liquidações das ordens de integralização de Cotas, que será determinada pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério e de acordo com as regras da BM&FBOVESPA, e após a observância (i) do Volume Mínimo da Oferta; e (ii) da subscrição das Cotas por, no mínimo, 50 (cinquenta) investidores pessoas físicas. O Coordenador Líder dará conhecimento da Data de Liquidação por meio de publicação de comunicado ao mercado no Periódico do Fundo. Poderá haver Datas de Liquidação adicionais, a serem determinadas pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério e de acordo com as regras da BM&FBOVESPA, caso haja falhas de liquidação de Cotas na Data de Liquidação original.
Distribuição Mensal	Significa a distribuição de resultados realizada mensalmente pelo Fundo a seus Cotistas, de no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos no mês de apuração, e calculada com base nas disponibilidades de caixa existente.
Dividend Yield	A razão entre o valor de rendimentos distribuído por cota de FII e o valor da referida cota de FII no mercado secundário.
Escriturador/Instituição Depositária	Banco Bradesco S.A.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
FMI	Fundo Monetário Internacional.
Fundo	Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII.
Gestor	Gávea Investimentos Ltda.

Grupo Gávea	Conglomerado econômico do qual fazem parte o Gestor e o Coordenador Líder da Oferta.
Grupo JP Morgan	Significa o grupo JP Morgan, composto pelo JP Morgan, JPMAM, JP Morgan Chase, bem como todas as demais instituições integrantes do Grupo Econômico das referidas empresas.
IGP-M	Índice Geral de Preços de Mercado, publicado mensalmente e apurado pela Fundação Getúlio Vargas.
Instituições Consorciadas	Determinadas instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiros, credenciadas junto a BM&FBOVESPA e autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, que venham, por meio de convite do Coordenador Líder, a participar da Oferta, conforme o caso.
Instituições Participantes da Oferta	O Coordenador Líder, as Corretoras e as Instituições Consorciadas, se for o caso, quando considerados conjuntamente.
Instrução CVM 400/03	Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 409/04	Instrução nº 409, emitida pela CVM de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
Instrução CVM 472/08	Instrução nº 472, emitida pela CVM em 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Investimentos Temporários	As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de modo a atender as necessidades de liquidez do Fundo, nos termos do parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472/08.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado mensalmente pelo IBGE.
IRPJ	Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.

IRRF	Imposto de Renda Retido na Fonte.
JP Morgan	Banco JP Morgan S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, no. 3.729, 13o, 14o e 15o andares, inscrito no CNPJ/MF sob o no. 33.172.537/0001-98.
JP Morgan Chase	JPMorgan Chase & Co.
JPMAM	J.P. Morgan Asset Management.
JPMCCVM	J.P. Morgan Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários S.A.
LCI	Letras de Crédito Imobiliário.
Lei 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
LH	Letras Hipotecárias.
Liquidação	A liquidação de cada ordem de integralização de Cotas.
Lote Adicional	Nos termos do §2º do artigo 14 da Instrução CVM 400/03, o Fundo poderá aumentar o número de Cotas a serem distribuídas em até 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, (sem considerar Lote Suplementar), ou seja, em até 40.000 (quarenta mil) Cotas, que serão ofertadas nas mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas.
Lote Mínimo de Subscrição	Lote mínimo de Cotas a serem subscritas por cada investidor no âmbito da Oferta, equivalente a 100 (cem) Cotas por investidor, admitida a subscrição de quantidade inferior ao Lote Mínimo de Subscrição apenas nas hipóteses de (i) lote para a conclusão da distribuição da totalidade das Cotas; (ii) rateio proporcional das Cotas, no caso de excesso de demanda pelas Cotas; e (iii) distribuição parcial das Cotas, caso o investidor opte, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400/03, por receber uma proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas ofertadas, definida conforme critério do próprio investidor.

Lote Suplementar	Caso o Coordenador Líder verifique excesso de demanda pelas Cotas objeto desta Oferta, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400/03, será permitida a distribuição de lote suplementar de Cotas, equivalente a até 15% (quinze por cento) das Cotas inicialmente ofertadas (sem considerar Lote Adicional), ou seja, 30.000 (trinta mil) Cotas, que serão ofertadas nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas.
Oferta	Significa a Oferta de que trata este Prospecto.
Periódico do Fundo	Significa o jornal Valor Econômico.
PIB	Produto Interno Bruto.
PIS	Programa de Integração Social.
Política de Investimento	Política de investimento prevista na Cláusula 3.2 do Regulamento do Fundo (<i>Descrição da Política de Investimento em Ativos-Alvo</i>).
Primeira Emissão de Cotas do Fundo	Significa a Oferta de que trata este Prospecto.
Prospecto ou Prospecto Preliminar	Este Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Cotas do Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII.
Público Alvo	O público alvo do Fundo será composto por investidores qualificados, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM 409/04, bem como investidores não qualificados, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas com domicílio no Brasil ou no exterior. É vedada a aquisição ou subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011.
Regulamento	O regulamento do Fundo, devidamente registrado no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, sob o nº 261.719, em 17 de setembro de 2012, posteriormente alterado, com sua última alteração registrada no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, sob o nº 266.276, em 23 de janeiro de 2013.

Taxa Selic	Taxa de juros média usada nos empréstimos entre bancos e nas aplicações que os bancos fazem em títulos públicos federais, funcionando como base para a formação dos demais juros cobrados no mercado para financiamentos e empréstimos.
TIR	Taxa Interna de Retorno.
Tributos	Quaisquer tributos, tarifas, impostos, taxas, contribuições, deduções ou abatimentos, e todos os passivos correlatos de natureza semelhante que venham eventualmente incidir sobre os imóveis e/ou qualquer outra operação do Fundo.
Valor Unitário	Significa o valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota.
Volume Mínimo da Oferta	Significa o montante mínimo de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) em Cotas a serem distribuídas no âmbito da Oferta.

II. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui expectativas e declarações acerca de eventos futuros, principalmente nas seções “Sumário do Fundo” e “Fatores de Risco” deste Prospecto.

As expectativas de retorno, estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais e estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou possam potencialmente vir a afetar os negócios e resultados do Fundo. Embora se acredite que essas estimativas e declarações futuras encontram-se baseadas em premissas razoáveis, essas estimativas e declarações futuras estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que se dispõe atualmente. As expectativas de retorno, estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, mas não se limitando a:

- Os efeitos da crise financeira e econômica internacional no Brasil;
- Alterações da conjuntura econômica, da política e de negócios no Brasil, inclusive dos índices de crescimento econômico, nível de desemprego, crescimento populacional e confiança do consumidor, além de flutuações nas taxas de câmbio, de juros ou de inflação;
- Intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- Alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;
- Alterações nos preços praticados no mercado imobiliário, nos custos estimados em orçamento e na demanda por compra de imóveis;
- Capacidade do Fundo de implementar sua Política de Investimento com sucesso;
- Atratividade, retorno e liquidez dos ativos financeiros do Fundo;
- Capacidade do Fundo de encontrar Ativos-Alvo;
- Capacidade dos FIs investidos de identificar parceiros e negociar parcerias bem sucedidas no âmbito da consecução de suas atividades;
- Capacidade de as sociedades investidas e/ou de os parceiros dos FIs investidos pelo Fundo obterem mão de obra, produtos, materiais e serviços de fornecedores sem interrupção e a preços razoáveis;

- Obtenção de licenças e autorizações governamentais que eventualmente sejam necessárias para as construções em que o Fundo esteja envolvido; e
- Outros fatores de risco apresentados na Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto.

As declarações que apresentem natureza hipotética, que dependam de acontecimentos ou condições futuras ou que a eles se refiram ou palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas e expectativas. Tais estimativas e expectativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não se pode assegurar que serão atualizadas ou revisadas em razão da disponibilização de novas informações, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro do Fundo, sendo que os reais resultados do Fundo ou o desenvolvimento de suas atividades podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas, as expectativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros do Fundo podem diferir substancialmente das expectativas dos prestadores de serviços do Fundo, das partes envolvidas na Oferta e dos investidores. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas, expectativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento no Fundo.

III. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO E DA OFERTA

Características do Fundo

Denominação	Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII.
CNPJ	16.875.388/0001-04.
Código ISIN	[.].
Código de Negociação	GVFF11.
Tipo de Fundo	Fechado.
Administrador do Fundo	BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor/Estruturador	Gávea Investimentos Ltda.
Escriturador/Instituição Depositária	Banco Bradesco S.A.
Auditor Independente	PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes.
Objetivo do Fundo	O objeto do Fundo é o investimento, majoritariamente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliários (FIIs) listados na BMF&BOVESPA, além de outros Ativos-Alvo dispostos na Cláusula 2.1 do Regulamento do Fundo (<i>Identificação dos Ativos-Alvo</i>) e, em sua ausência, nos Investimentos Temporários.
Período de Duração do Fundo	O Fundo tem prazo de duração indeterminado.
Classes de Cotas	O Fundo tem uma única classe de Cotas. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos políticos e econômico-financeiros idênticos.

Taxa de Administração	Remuneração composta da Taxa de Administração Específica, da Taxa de Gestão e da Remuneração do Agente Escriturador.
Taxa de Administração Específica	Taxa relativa aos serviços prestados pelo Administrador e a ele diretamente paga mensalmente pelo Fundo, equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado sobre o valor do patrimônio diário do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), acrescido de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais, corrigida anualmente pela variação do IGPM-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo, tendo como data base o mês de início de prestação de serviços pelo Administrador para o Fundo, sendo que em relação à primeira cobrança de Taxa de Administração Específica devida pelo Fundo será acrescido o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).
Taxa de Gestão	Taxa relativa aos serviços prestados pelo Gestor e a ele diretamente paga mensalmente pelo Fundo, equivalente a 1% (um por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos) sobre o valor do patrimônio do Fundo vigente no último dia útil do mês de cálculo.
Remuneração do Agente Escriturador	Taxa relativa à remuneração do Agente Escriturador, que prestará os serviços de escrituração das Cotas do Fundo e a ela diretamente paga pelo Fundo, equivalente ao valor mensal de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais), corrigida anualmente pela variação do IGPM-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo, tendo como data base o mês de início de prestação de serviços pelo Agente Escriturador para o Fundo, valor este deduzido da Taxa de Administração Específica.

Resgate de Cotas De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei 8.668/93, não é permitido o resgate de Cotas por qualquer Cotista.

Fatores de Risco Os fatores de risco relacionados ao Fundo e à Oferta foram descritos na seção “Fatores de Risco”, nas páginas 80 a 86 deste Prospecto.

Divulgação de Informações A publicação de informações que possam influir nas decisões dos investidores de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472/08, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.bradescobemdtvm.com.br) e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação mencionada acima, enviar tais informações à BM&FBOVESPA, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Características da Oferta

Número de Cotas a serem ofertadas Serão ofertadas 200.000 (duzentas mil) Cotas nominativas e escriturais do Fundo para distribuição pública no âmbito da Oferta, sem considerar as Cotas do Lote Adicional e do Lote Suplementar.

Número de Série A Primeira Emissão de Cotas do Fundo será realizada em série única.

Prazo de Distribuição Até 180 (cento e oitenta) dias contados da publicação do Anúncio de Início.

Distribuição Parcial Será admitida a distribuição parcial das Cotas, observado o Volume Mínimo da Oferta.

Volume Mínimo da Oferta	R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido até o término do Prazo de Colocação, a Oferta será cancelada pelo Administrador, que deverá comunicar imediatamente os investidores sobre o seu cancelamento, mediante publicação de aviso no Periódico do Fundo.
Emissor das Cotas	Fundo.
Coordenador Líder	Gávea Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Taxa de Ingresso no Fundo	Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores de Cotas de emissão do Fundo.
Forma e Ambiente de Distribuição das Cotas	Pública, conforme Instrução CVM 400/03, distribuída pelas Instituições Participantes da Oferta. As cotas do Fundo serão colocadas, em regime de melhores esforços, no mercado de balcão não organizado, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA, administrado e operacionalizado pela BM&FBovespa.
Lote Mínimo de Subscrição	100 (cem) Cotas por investidor, admitida a subscrição de quantidade inferior ao Lote Mínimo de Subscrição apenas nas hipóteses de (i) lote para a conclusão da distribuição da totalidade das Cotas; (ii) rateio proporcional das Cotas, no caso de excesso de demanda pelas Cotas; e (iii) distribuição parcial das Cotas, caso o investidor opte, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400/03, por receber uma proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas ofertadas, definida conforme critério do próprio investidor.
Lote Suplementar	Caso o Coordenador Líder verifique excesso de demanda pelas Cotas objeto desta Oferta, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400/03, será permitida a distribuição de lote suplementar de Cotas, equivalente a até 15% (quinze por cento) das Cotas inicialmente ofertadas (sem considerar o Lote Adicional), ou seja, 30.000 (trinta mil) Cotas, que serão ofertadas nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas.

Lote Adicional	Nos termos do §2º do artigo 14 da Instrução CVM 400/03, o Fundo poderá aumentar o número de Cotas a serem distribuídas em até 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, (sem considerar o Lote Suplementar), ou seja, em até 40.000 (quarenta mil) Cotas, que serão ofertadas nas mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas.
Regime de Colocação	Melhores esforços.
Negociação em Mercado Secundário	Após a publicação do anúncio de encerramento da Oferta, as Cotas serão negociadas no mercado secundário de bolsa de valores mantido e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, observado o disposto neste Prospecto e na Cláusula 5.2 do Regulamento do Fundo. A negociação das Cotas do Fundo no mercado de bolsa de valores administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA foi devidamente autorizada em [●] de [●] de [●], conforme Ofício nº [●], expedido pela Gerência de Acompanhamento de Emissores da BM&FBOVESPA.
Taxas, Despesas e Demais Encargos Relativos à Oferta	As taxas, despesas e demais encargos relativos à Oferta (incluindo a Comissão de Coordenação) serão suportadas diretamente pelo Fundo.
Público Alvo	O público alvo do Fundo será composto por investidores qualificados, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM 409/04, bem como investidores não qualificados, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas com domicílio no Brasil ou no exterior. É vedada a aquisição ou subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011.

Inadequação do Investimento

O investimento em cotas de FIs não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que a negociação no mercado secundário desta modalidade de valor mobiliário ainda está em desenvolvimento. Além disso, os FIs têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas de tais FIs podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. É vedada a aquisição ou subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011.

O investimento em cotas de um FI representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos integrantes da carteira. Recomenda-se, portanto, que os investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas do Fundo.

Pessoa Vinculada

Considera-se pessoa vinculada, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400/03, os controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau.

Não haverá percentual máximo das Cotas objeto da Oferta a ser destinado a tais pessoas vinculadas. Entretanto, no caso de excesso de demanda pelas Cotas superior em um terço à quantidade de Cotas objeto da Oferta, é vedada a colocação de Cotas a controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta e do Fundo ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau. No caso de ordens de subscrição já colocadas por tais pessoas vinculadas, a Instituição Participante da Oferta que tiver registrado a ordem de subscrição deverá cancelar tal ordem, caso verificado o referido excesso de demanda ao fim do prazo da Oferta.

Limitação à Subscrição de Cotas do Fundo

Não há limitação à subscrição de qualquer quantidade de Cotas do Fundo por qualquer investidor, observado o Lote Mínimo de Subscrição, ficando ressalvado que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição de Cotas por, no mínimo, 50 (cinquenta) investidores pessoas físicas.

Observado o parágrafo acima, não há restrições quanto ao limite de subscrição de Cotas na Oferta, e posteriormente, de aquisição de Cotas no mercado secundário por um único Cotista, ficando ressalvado que a propriedade de percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo por determinado Cotista, ou a titularidade de Cotas que garantam a tal Cotista o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, resultará em impactos tributários para o mesmo em função da perda da isenção no pagamento do imposto de renda sobre os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Cotista na alienação ou resgate das Cotas, conforme disposto na legislação tributária em vigor. Deverá ser observada ainda a vedação de aquisição ou subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011.

Informações Complementares

Quaisquer informações complementares sobre o Fundo e a distribuição objeto do presente Prospecto, poderão ser obtidas junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, à BM&FBOVESPA, ou à CVM.

IV. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

Forma de Constituição

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, com prazo de duração indeterminado, não sendo admitido o resgate de suas Cotas.

Base Legal

O Fundo é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, conforme definidos na regulamentação vigente, com prazo de duração indeterminado, disciplinado pela Lei 8.668/93, pela Instrução CVM 472/08, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo regido pelo Regulamento.

Público Alvo

O público alvo do Fundo será composto por investidores qualificados, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM 409/04, bem como investidores não qualificados, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas com domicílio no Brasil ou no exterior. É vedada a aquisição ou subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011.

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escritural, e serão registradas em contas individualizadas mantidas pelo Administrador em nome dos respectivos titulares.

Após a publicação do anúncio de encerramento da Oferta, as Cotas do Fundo objeto desta Oferta serão admitidas à negociação no mercado de bolsa de valores mantido e operacionalizado pela BM&FBOVESPA.

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

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

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei 8.668/93 não é permitido o resgate de Cotas pelos Cotistas.

O titular das Cotas do Fundo: (i) não exercerá qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Observadas as regras de distribuição de resultados do Fundo contidas na Cláusula 10.2 do Regulamento (*Distribuição Mensal dos Rendimentos do Fundo*) e as periodicidades de distribuição ali estabelecidas, os resultados auferidos pelo Fundo serão atribuídos aos Cotistas proporcionalmente à quantidade de Cotas integralizadas que possuem do Fundo na data em que tais resultados forem auferidos.

Não há limitação à subscrição de qualquer quantidade de Cotas do Fundo por qualquer investidor, ficando ressalvado, ainda, que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição de Cotas por, no mínimo, 50 (cinquenta) investidores pessoas físicas, sendo vedada a aquisição ou subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011.

Objeto do Fundo e Política de Investimentos

O Fundo irá investir seus recursos em qualquer dos seguintes Ativos-Alvo, quais sejam: (i) cotas de outros FII's; (ii) LHS; (iii) LCIs; e (iv) CRIs.

O foco será sobre a aquisição de cotas de outros FII's para constituir Carteira diversificada, a ser conduzida pelo Gestor, a quem caberá decidir sobre as aquisições e as alienações dos títulos e valores mobiliários componentes da Carteira do Fundo.

Para uma discussão dos aspectos mercadológicos relativos à política de investimento do Fundo, favor referir-se à Seção "Política de Investimento e Estratégia de Gestão".

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo serão aplicadas nos Investimentos Temporários.

Os Ativos-Alvo e os Investimentos Temporários, em conjunto, compõem a Carteira do Fundo.

A gestão da Carteira do Fundo será conduzida pelo Gestor, em atendimento aos objetivos do Fundo, nos termos da Cláusula III do Regulamento (*Política de Investimento*) e em consonância com a seguinte política de investimento em Ativos-Alvo:

- (i) o Fundo terá por política básica realizar investimentos em Ativos-Alvo de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:
 - (a) auferir rendimentos das cotas de FII's em que vier a investir;
 - (b) auferir ganho de capital nas negociações de cotas de FII's que vier adquirir e posteriormente alienar;
 - (c) auferir rendimentos das LHs, LCIs e CRIs que vier a adquirir;
 - (d) auferir ganho de capital nas eventuais negociações de LHs, LCIs e CRIs que vier adquirir e posteriormente alienar; e
- (ii) dentre os Ativos-Alvo, o Fundo deverá buscar investir parcela preponderante de seus recursos em FII's.

As aquisições dos Ativos-Alvo que podem compor a Carteira do Fundo deverão observar os seguintes critérios:

- (i) em relação às LHs e LCIs, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;
- (ii) em relação aos CRIs, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário; e
- (iii) as cotas de FII's deverão pertencer a fundos de investimento imobiliário devidamente constituídos, em funcionamento e devidamente sujeitos às normas emitidas pela CVM.

O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 409/04 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la. Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos investimentos em FII's ou CRIs.

A concentração máxima de aplicação por FII investido ou emissor de CRI será de 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo (limite verificado individualmente).

Observados os critérios estabelecidos no Regulamento, a aquisição e a alienação dos títulos e valores mobiliários pelo Fundo independe de autorização específica dos Cotistas.

O objeto do Fundo e sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados mediante deliberação de Cotistas devidamente reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, que representem, no mínimo, a maioria das Cotas emitidas pelo Fundo à época da deliberação, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

O Fundo não poderá contratar operações com derivativos, inclusive para fins de proteção patrimonial.

No prazo de 12 (doze) meses a contar da data de encerramento da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, o Fundo envidará melhores esforços para aplicar o equivalente a 90% (noventa por cento) dos recursos da Primeira Emissão de Cotas do Fundo na aquisição de Ativos-Alvo.

Admite-se que o Administrador, o Gestor ou empresas a elas ligadas possam assumir a contraparte das operações do Fundo, devendo manter por 5 (cinco) anos registros segregados que documentem tais operações.

Novas Emissões de Cotas

Mediante proposta elaborada pelo Administrador, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas, sendo dispensada a alteração do Regulamento para refletir as novas emissões, ressalvado que a realização de qualquer nova emissão de Cotas do Fundo dependerá de prévia aprovação de Cotistas representando a maioria dos Cotistas do Fundo presentes na Assembleia Geral de Cotistas convocada para tal finalidade, e depois de obtida a autorização da CVM.

A deliberação da emissão deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (i) o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembléia Geral de Cotistas, não podendo ser inferior ao quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil do Fundo e o número de Cotas emitidas;
- (ii) aos Cotistas do Fundo, na data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela emissão de novas Cotas, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem naquela data, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias, contado a partir da data da publicação do anúncio de início de distribuição das Cotas objeto de nova emissão;
- (iii) é permitido ao Cotista ceder o respectivo direito de preferência a que faz jus a outros Cotistas ou a terceiros;

- (iv) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes;
- (v) é admitido que, em eventuais novas emissões de Cotas objeto de oferta pública a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata da respectiva Assembleia Geral de Cotistas a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida cada oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400/03;
- (vi) a integralização de Cotas de nova emissão deverá ser realizada à vista em moeda corrente nacional, no prazo previsto no respectivo Boletim de Subscrição ou compromisso de investimento, conforme o caso. O Boletim de Subscrição é o documento por meio do qual cada investidor obriga-se a integralizar as Cotas subscritas; e
- (vii) não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

Não há restrições quanto ao limite de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por um único Cotista, ficando ressalvado que a propriedade de percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo por determinado Cotista, ou a titularidade de Cotas que garantam a tal Cotista o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, resultará em impactos tributários para o mesmo em função da perda da isenção no pagamento do imposto de renda sobre os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Cotista na alienação ou resgate das Cotas, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

Da Administração do Fundo

Atribuições do Administrador

A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, os quais podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do Fundo.

Ao Administrador compete: (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo; (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos ativos que vierem a compor a Carteira do Fundo; (iii) abrir e movimentar contas bancárias; (iv) nos casos de destituição do Gestor, adquirir e alienar os títulos e valores mobiliários que vierem a compor a Carteira do Fundo; (v) transigir; (vi) representar o Fundo em juízo e fora dele, inclusive em ações, recursos e exceções; (vii) solicitar a admissão à negociação das Cotas do Fundo em bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado, nos termos do Regulamento; e (viii) todos os demais atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas pelo Regulamento e demais disposições legais e/ou regulamentares aplicáveis.

O Administrador do Fundo deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios.

Para o exercício de suas atribuições o Administrador poderá contratar os seguintes serviços por terceiros, desde que, em qualquer caso, devidamente habilitados a prestar os respectivos serviços, conforme aplicável:

- (i) atividades de tesouraria, de controle e processamento de aquisição e alienação dos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a Carteira do Fundo;
- (ii) escrituração de Cotas;
- (iii) custódia de ativos financeiros;
- (iv) auditoria independente; e
- (v) gestão da Carteira do Fundo.

Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos itens (iii) e (iv) acima serão considerados despesas do Fundo, nos termos do Regulamento. Os custos para a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos itens (i), (ii) e (v) acima serão arcados pelo Administrador.

Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador:

- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista na Cláusula III (Política de Investimentos) do Regulamento;
- (ii) quando aplicável, tendo em vista a política de investimentos do Fundo, providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - (a) não integram o ativo do Administrador;

- (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) os registros de cotistas e de transferência de cotas;
 - (b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais;
 - (c) quando aplicável, tendo em vista a política de investimentos do Fundo, 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, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472/08.
 - (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 informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) acima até o término do procedimento;

- (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08 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 deste Prospecto, bem como as deliberações da assembleia geral; e
- (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e, quando aplicável, tendo em vista a política de investimentos do Fundo, o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Conforme previsto no artigo 32, inciso II da Instrução 472/08, os títulos e valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo:

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

Divulgação de Informações

O Administrador deve:

- (i) zelar para que a violação das obrigações de divulgação de fatos relevantes, definidas na página 31 abaixo (Cláusula 4.14 do Regulamento), não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- (ii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08 e no Regulamento; e

- (iii) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo.

Os atos e decisões do Fundo que, na forma da Instrução CVM 472/08, envolvam os interesses dos Cotistas, deverão ser obrigatoriamente publicados, na forma de atas ou avisos, na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantidos disponíveis em sua sede.

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

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - (a) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período; e
 - (b) valor e composição da Carteira de investimento, bem como dos demais bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ii) até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- (iii) até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
 - (a) o balancete semestral; e
 - (b) o relatório do Administrador, observado o disposto no item “Relatório do Administrador” abaixo;
- (iv) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (a) as demonstrações financeiras;
 - (b) o relatório do Administrador, observado o disposto no item “Relatório de Administrador”, abaixo;
 - (c) o parecer do auditor independente; e
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata de cada Assembleia Geral de Cotistas.

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

Relatório do Administrador

Os relatórios do Administrador previstos na cláusula 4.10 do Regulamento (*Prestação de Informações Periódicas*) devem conter, no mínimo:

- (i) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- (ii) as perspectivas para o programa de investimentos para o semestre seguinte;
- (iii) informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:
 - (a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo e as perspectivas para o semestre seguinte; e
 - (b) o valor de mercado dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;
- (iv) relação das obrigações contraídas no período;
- (v) rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- (vi) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e
- (vii) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

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

- (i) edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, por ocasião de sua convocação;

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

A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo. Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista.

A publicação das informações acima mencionadas deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação mencionada acima, enviar as informações referidas nesta seção à entidade administradora do mercado de balcão organizado ou a bolsa de valores em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

O Administrador deverá enviar a cada Cotista:

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

Considera-se o correio eletrônico, a comunicação por carta simples ou a publicação no Periódico do Fundo como forma de correspondência válida entre o Administrador, o Gestor e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e procedimentos de consulta formal. O envio de informações por meio eletrônico ao Cotista previsto acima independe de anuência expressa do respectivo Cotista do Fundo, sendo considerada válida a remessa para o endereço eletrônico informado por ocasião dos respectivos investimentos. Por fim, ressalta-se que o correio eletrônico também é uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM, salvo nas oportunidades em que a CVM exigir de modo diverso.

Vedações ao Administrador

É vedado ao Administrador, no exercício de suas atividades como administrador do Fundo e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendimentos futuros a Cotistas, ou abrir crédito 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, os recursos captados no Brasil;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação Cotas do Fundo, admitida a divisão em séries e a respectiva integralização mediante chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ou entre o Fundo e eventuais incorporadores e empreendedores emissores dos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a Carteira do Fundo;
- (x) ressalvado o disposto no parágrafo 1º do artigo 35 da Instrução CVM 472/08, onerar, sob qualquer forma, os investimentos que vierem a compor a Carteira do Fundo;

- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Regulamento e/ou na Instrução CVM 472/08;
- (xii) realizar operações fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, nos termos do Regulamento; e
- (xvi) praticar qualquer ato de liberalidade.

É vedado, ainda, ao Administrador 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, que não sejam transferidos para benefício dos Cotistas aplicando-se esta vedação a seus respectivos sócios, administradores, empregados e sociedades a eles ligadas.

Hipóteses de Substituição do Administrador

O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento perante a CVM, bem como na hipótese de liquidação judicial ou extrajudicial (inclusive em decorrência de intervenção, insolvência ou falência).

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento do Administrador pela CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo.

No caso de renúncia do Administrador, salvo deliberação em contrário dos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas e desde que o seu substituto tenha sido eleito e tomado posse, este deverá cumprir aviso prévio de 6 (seis) meses contado da data que fizer a comunicação de sua renúncia.

É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas convocar Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor no prazo de 10 (dez) dias, contado a partir da data que fizer a comunicação de sua renúncia.

No caso de renúncia do Administrador, cumprido o aviso prévio de 6 (seis) meses e atendidos os demais requisitos estabelecidos no artigo 37 da Instrução CVM 472/08, não tendo os Cotistas deliberado a escolha de substituto ou pela liquidação do Fundo, caberá ao Administrador adotar as providências necessárias à liquidação do Fundo.

A Assembleia Geral de Cotistas que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto, ainda que para proceder à dissolução e liquidação do Fundo.

Na hipótese de descredenciamento ou liquidação judicial, cabe à Assembleia Geral de Cotistas decidir sobre a administração do Fundo até a efetiva assunção de novo administrador, observado o disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472/08.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado a partir da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não liquidação do Fundo.

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

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até a efetiva posse do seu substituto, observado que, para esse fim, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto deverá ter sido aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

O Administrador permanecerá no exercício de suas funções até ser arquivada a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia ou destituição do Administrador ou, ainda, na hipótese da liquidação extrajudicial do Administrador.

Caso o Administrador renuncie às suas respectivas funções, seja por descredenciamento em razão de entrar em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência ao seu sucessor da propriedade fiduciária dos ativos integrantes da Carteira de títulos e valores mobiliários e demais direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Gestor

Caberá ao Gestor:

- (i) monitorar o mercado brasileiro dos Ativos-Alvo e conduzir a coleta e análise de dados, mantendo um modelo de base de dados contendo informações como: (a) FIIs listados em bolsa ou mercado de balcão organizado e características dos empreendimentos imobiliários nos quais investem (contendo, entre outros aspectos, tipo de imóvel, inquilinos, valor do aluguel pago versus valor de aluguel do mercado, data das revisionais de aluguel); (b) taxas de retorno; (c) taxas de desconto em ofertas públicas e negociações de cotas; (d) rentabilidades alvo; e (e) eventuais garantias oferecidas;

- (ii) adquirir e alienar os títulos e valores mobiliários componentes da Carteira do Fundo, em conformidade com a Política de Investimento, conforme definida neste Prospecto e no Regulamento;
- (iii) monitorar a Carteira do Fundo, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;
- (iv) acompanhar as Assembleias Gerais de Cotistas dos FII's que o Fundo vier a investir, podendo, a seu exclusivo critério, comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e exercer seu direito de voto;
- (v) exercer e diligenciar, em nome do Fundo, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a Carteira do Fundo;
- (vi) elaborar, em conjunto com o Administrador, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista no Regulamento;
- (vii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da Carteira do Fundo; e
- (viii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente.

O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da Carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos no Regulamento. O Fundo, através do Administrador e através do Regulamento, constituiu o Gestor seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos do Regulamento, incluindo as referidas nos itens (ii), (iv) e (v) acima, tendo outorgado todos os poderes necessários para tanto.

Processo Decisório do Gestor e Comitês

O processo decisório do Gestor para aquisição ou alienação dos títulos e valores mobiliários de sua Carteira envolverá os seguintes comitês: (i) Comitê de Investimento do Fundo; e (ii) Comitê de Operações do Fundo. Os membros dos comitês deverão ser indicados pelo Gestor e formados exclusivamente por empregados, sócios ou membros do comitê de investimentos do Gestor.

O Comitê de Investimento do Fundo será composto inicialmente por 5 (cinco) membros e será responsável pela análise e aprovação das aquisições e alienações da Carteira do Fundo que envolvam valor igual ou superior a 5% (cinco por cento) do patrimônio do Fundo.

O Comitê de Operações do Fundo será composto inicialmente por 3 (três) membros e será responsável pela análise e aprovação das aquisições e alienações da Carteira do Fundo que não sejam objeto de análise e aprovação pelo Comitê de Investimento do Fundo.

Substituição do Gestor

A substituição do Gestor do Fundo somente se dará mediante a ocorrência de qualquer dos seguintes eventos:

- (i) mediante notificação do Administrador sobre tal ocorrência, o inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas pelo Gestor em qualquer contrato assinado com o Administrador, em nome do Fundo, ou em qualquer outro contrato relativo ao Fundo que venha a ser celebrado e no qual o Gestor seja parte, não tendo sido tal inadimplemento resolvido no prazo de 60 (sessenta) dias, contado a partir do recebimento da notificação de referido inadimplemento por parte do Administrador e/ou de qualquer outra parte a tal contrato;
- (ii) negligência, conduta dolosa ou fraude, conforme determinado por uma sentença condenatória transitada em julgado, conduta criminosa ou indiciamento por parte do Gestor e/ou de seus diretores e administradores agindo em nome do Gestor;
- (iii) insolvência, intervenção, liquidação ou falência do Gestor; ou
- (iv) a qualquer momento, por decisão dos Cotistas detentores de maioria das Cotas do Fundo, presentes em assembléia geral de Cotistas convocada deliberar sobre a destituição do Gestor, ainda que de forma imotivada.

Caso o Gestor seja destituído em razão de qualquer das hipóteses previstas acima, o Gestor terá direito a receber do Fundo 100% (cem por cento) da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance, apuradas segundo a metodologia prevista no Regulamento e calculadas *pro rata temporis* até a data de destituição do Gestor.

Taxas, Reservas e Despesas do Fundo

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

- (i) Taxa de Administração e Taxa de Performance;

- (ii) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (iii) taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iv) despesas com correspondência e outros expedientes do interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas e com a impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou no Regulamento;
- (v) despesas com a Oferta, ou com novas emissões de Cotas, incluindo a Comissão de Coordenação;
- (vi) despesas com admissão de Cotas à negociação na BM&FBOVESPA ou outra entidade no mercado de balcão organizado;
- (vii) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas de corretagem na aquisição e venda de títulos e valores mobiliários em bolsa ou mercado de balcão organizado;
- (viii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao Fundo;
- (ix) os prêmios de seguros sobre bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, conforme o caso;
- (x) valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo Fundo, que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de dolo, culpa ou negligência do Administrador no exercício de suas atribuições;
- (xi) as despesas de qualquer natureza inerentes à fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xii) a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo; e
- (xii) taxas de ingresso e saída dos FIs dos quais o Fundo seja cotista, conforme o caso.

Correrão por conta do Administrador quaisquer encargos e despesas que não sejam expressamente previstas no Regulamento e/ou na Instrução CVM 472/08 como encargos e despesas do Fundo. O Administrador poderá estabelecer as parcelas da Taxa de Administração que deverão ser pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório destas parcelas não exceda o valor total da Taxa de Administração.

Remuneração do Administrador

O Fundo pagará pela prestação de serviços nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que será composta da Taxa de Administração Específica, da Taxa de Gestão e da Remuneração do Agente Escriturador (em conjunto, a “**Taxa de Administração**”), além de uma Taxa de Performance, da seguinte forma:

- (i) Taxa de Administração Específica: relativa aos serviços prestados pelo Administrador e a ele diretamente paga mensalmente pelo Fundo, equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado sobre o valor do patrimônio diário do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), acrescido de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais (“**Taxa de Administração Específica**”), sendo que em relação à primeira cobrança de Taxa de Administração Específica devida pelo Fundo será acrescido o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais);
- (ii) Taxa de Gestão: relativa os serviços prestados pelo Gestor e a ele diretamente paga mensalmente pelo Fundo, equivalente a 1% (um por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos) sobre o valor do patrimônio do Fundo vigente no último dia útil do mês de cálculo (“**Taxa de Gestão**”);
- (iii) Remuneração do Agente Escriturador: relativa à remuneração da instituição depositária, devidamente credenciada pela CVM, que prestará os serviços de escrituração das Cotas do Fundo (“**Agente Escriturador**”) e a ela diretamente paga pelo Fundo, corresponderá ao valor mensal de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais), valor este deduzido da Taxa de Administração Específica (“**Remuneração do Agente Escriturador**”);
- (iv) Taxa de Performance: Além da Taxa de Gestão, o Gestor fará jus pelos serviços prestados e a ele diretamente paga pelo Fundo, a uma remuneração equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade auferida pelo Cotista com distribuições realizadas pelo Fundo que excedam a variação do CDI Bruto (“**Taxa de Performance**”), calculada anualmente no último dia útil de cada ano (“**Data de Apuração de Performance**”), seguindo o conceito de “linha d’água” a seguir descrito:

VPn = {Distribuições Atualizadas (-) {[Integralizações Atualizadas] (-) [Integralizações Nominais]} (-) Taxas de Performance Atualizadas}, sendo que:

VPn = Valor a ser pago pelo Fundo, a título de Taxa de Performance, relativo a uma Data de Apuração de Performance.

Distribuições Atualizadas = Somatório das distribuições ao Cotista do Fundo a título de rendimentos, atualizadas, em relação a cada distribuição, da data que ocorreu o pagamento da distribuição ao Cotista até a Data de Apuração de Performance, pela variação acumulada do CDI no período, *pro rata temporis*.

Integralizações Atualizadas = Somatório das integralizações de Cotas pelo Cotista ao Fundo, atualizadas, em relação a cada integralização, da data que ocorreu o pagamento da integralização pelo Cotista até a Data de Apuração de Performance, pela variação acumulada do CDI no período, *pro rata temporis*.

Integralizações Nominais = Somatório nominal das integralizações de Cotas pelo Cotista ao Fundo até a Data de Apuração de Performance.

Taxas de Performance Atualizadas = Somatório dos valores pagos pelo Fundo anteriormente a uma Data de Apuração de Performance, a título de Taxa de Performance, atualizados, em relação a cada valor pago de Taxa de Performance, da data que ocorreu cada pagamento pelo Fundo, até a Data de Apuração de Performance, pela variação acumulada do CDI no período, *pro rata temporis*.

Data de Apuração de Performance = o dia 31 de dezembro de cada ano calendário após a Primeira Emissão das Cotas do Fundo, nos termos da Cláusula 6.1 (*Emissão Inicial de Cotas*) do Regulamento.

O valor mínimo mensal da Taxa de Administração Específica e a Remuneração do Agente Escriturador previstas nos itens (i) e (iii) acima, respectivamente, serão corrigidos anualmente pela variação do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo, tendo como data base o mês de início de prestação de serviços pelo Administrador e Agente Escriturador, respectivamente, para o Fundo.

A Taxa de Administração Específica, a Taxa de Gestão e a Remuneração do Agente Escriturador serão provisionadas diariamente e pagas pelo Fundo aos respectivos beneficiários, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. A Taxa de Performance será provisionada diariamente e paga pelo Fundo até o 30º (trigésimo) dia útil subsequente ao da correspondente Data de Apuração de Performance.

Na hipótese de, em uma determinada Data de Apuração de Performance, o resultado da fórmula de cálculo da Taxa de Performance resultar em valor zero ou negativo, não será devida Taxa de Performance pelo Fundo em relação a tal Data de Apuração de Performance.

As taxas de FII's investidos não se configuram como despesas do Fundo, sendo apenas redutoras da valorização dos recursos investidos.

Não deverão ser cobradas dos Cotistas quaisquer outras taxas, além da Taxa de Administração, Taxa de Performance, a remuneração adicional devida ao Gestor, se aplicável e conforme previsto na Cláusula 4.24 (*Remuneração do Gestor na Hipótese de Destituição*) do Regulamento, e as despesas e encargos mencionados na Seção XIII (*Despesas e Encargos do Fundo*) do Regulamento.

Remuneração do Auditor Independente

Pela prestação de seus serviços ao Fundo, o Auditor Independente faz jus à remuneração definida em contrato específico, a qual será paga pelo Fundo.

Outros Encargos do Fundo

Para maiores informações acerca dos demais encargos do Fundo, favor observar o Regulamento do Fundo anexo, em sua Cláusula XIII (*Despesas e Encargos do Fundo*), referir-se à Seção "Despesas e Encargos" do Fundo.

Política de Distribuição de Resultados

A assembleia geral de Cotistas, a ser realizada anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme previsto no Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social encerrado a cada ano, observado o disposto na Cláusula 10.2 (*Distribuição Mensal dos Rendimentos do Fundo*) e seus sub-itens do Regulamento.

Observado o disposto na Cláusula 10.2.1 do Regulamento (*Não Distribuição de Resultados Durante Período de Oferta de Cotas*), o Fundo deverá distribuir mensalmente a seus Cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos no mês de apuração e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes ("**Distribuição Mensal**"). O Fundo pagará a Distribuição Mensal aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês de referência do balancete mensal a que se referir a distribuição.

As Distribuições Mensais aos Cotistas serão consideradas antecipação dos resultados a serem distribuídos pelo Fundo que forem apurados nos seus balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e também em relação aos resultados apurados no exercício social encerrado a cada ano.

A Distribuição Mensal aos Cotistas deverá ser paga até o 10º (décimo) dia útil de cada mês.

Destinação de Saldo de Resultado não Distribuído

Observada a obrigação de distribuição mínima prevista na Cláusula 10.2 do Regulamento (*Distribuição Mensal de Resultados do Fundo*), eventual saldo de resultados não distribuídos na forma de antecipação terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral ordinária de Cotistas, com base em proposta e justificativa elaborada e apresentada aos Cotistas pelo Administrador.

Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente dos rendimentos dos ativos que integrem o patrimônio do Fundo, incluindo o resultado com a negociação dos títulos e valores mobiliários integrantes da Carteira do Fundo, e deduzidos: (i) da Taxa de Administração e Taxa de Performance, quando devidas; e (ii) das demais despesas de encargos do Fundo, nos termos do Regulamento e em consonância com as disposições da Instrução CVM 472/08.

Manutenção de Registros Contábeis de Distribuições de Resultado.

O Administrador do Fundo manterá sistema de registro contábil e demais sistemas auxiliares, permanentemente atualizados, de forma a demonstrar aos Cotistas, a qualquer tempo, os resultados e as distribuições de resultados já realizadas.

Assembleia Geral

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) a distribuição aos Cotistas do saldo do resultado não distribuído;
- (iii) a alteração do ambiente em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (i) alteração do Regulamento;
- (iv) destituição do Administrador;
- (v) substituição do Administrador nos casos de renúncia, descredenciamento perante a CVM, destituição ou decretação de falência, liquidação judicial ou extrajudicial;
- (vi) emissão de novas cotas;
- (vii) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

- (viii) dissolução e liquidação do Fundo, no que concerne a assuntos que não estejam disciplinados no Regulamento;
- (ix) alteração na Taxa de Administração ou Taxa de Performance; e
- (x) majoração ou inclusão de qualquer nova despesa ou encargo do Fundo, exceto se tal inclusão se der em decorrência de alteração e/ou imposição regulatória ou legislativa.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas a esse respeito, nos termos do Regulamento.

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por Cotista ou Cotistas representando, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo ou dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento.

A convocação por iniciativa dos Cotistas será dirigida ao Administrador, a qual deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de comunicação em tal sentido, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do Regulamento. A convocação de Assembleias Gerais de Cotistas aqui descritas será realizada às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita mediante envio a cada Cotista de correio eletrônico (e-mail), via fac-símile, por correspondência ou por divulgação no Periódico do Fundo, devendo dela constar, no mínimo, o dia, horário e local de realização da Assembleia Geral de Cotistas a que se refere e os assuntos a serem discutidos e deliberados, ficando estabelecido que é vedada a deliberação, sob a rubrica de “assuntos gerais”, a respeito de matérias que dependam de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência, contados da data de publicação do primeiro anúncio, ou com 15 (quinze) dias de antecedência da data prevista para a sua realização.

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

Caso, por qualquer motivo, uma Assembleia Geral de Cotistas não se realize, ou face à ausência de quorum necessário à deliberação de matéria incluída na ordem do dia, a segunda convocação deverá ser feita com antecedência de no mínimo 5 (cinco) dias úteis da data agendada para a realização de tal Assembleia Geral de Cotistas em primeira convocação. Na contagem dos prazos fixados excluir-se-á o dia da publicação do anúncio ou o da expedição da comunicação.

Independentemente de tais formalidades, será considerada regularmente convocada e instalada a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecem todos os Cotistas. Será admitida a realização de Assembleias Gerais de Cotistas por meio de conferências telefônicas ou vídeo conferências, não excluída a obrigatoriedade de elaboração e assinatura de ata da Assembleia Geral de Cotistas, com descrição dos assuntos deliberados.

Na contagem dos prazos fixados acima excluir-se-á o dia da publicação do anúncio ou o da expedição da comunicação.

A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo realizar-se-á em até 120 (cento e vinte) dias, contados a partir do término do exercício social a que se referir.

A Assembleia Geral de Cotistas referida acima poderá ser realizada mediante o decurso de, no mínimo, 30 (trinta) dias contados da data de disponibilização aos Cotistas das demonstrações financeiras auditadas relativas a cada exercício encerrado.

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada, em primeira convocação, com a presença de Cotistas que representem a maioria das Cotas do Fundo e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes, ressalvadas as exigências de quorum para deliberação estabelecidas no Regulamento.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto na Cláusula 11.10 do Regulamento (*Matérias Sujeitas à Quorum Específico*), fazendo jus cada Cota a 1 (um) voto nas deliberações de Cotistas.

.As seguintes deliberações dependerão de voto concorde de Cotistas representando, no mínimo, a maioria das Cotas de emissão do Fundo, devidamente reunidos em Assembleia Geral de Cotistas:

- (i) alteração do Regulamento do Fundo;
- (ii) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (iii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo; e

(iv) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e o Administrador, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Poderão votar em Assembleias Gerais os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação de cada Assembleia Geral de Cotistas, os respectivos representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas pelo Fundo solicitar relação de nomes e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo, de modo a remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos acima. O Administrador, ao receber a solicitação anteriormente descrita, pode:

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

O Cotista que utilizar a faculdade prevista acima deverá informar o Administrador do teor da respectiva proposta.

O Administrador pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de Cotistas os custos de emissão de referida lista, conforme o caso. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Administrador.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

- (i) o Administrador;

- (ii) os sócios, diretores, empregados e/ou funcionários do Administrador;
- (iii) sociedades ligadas ao Administrador, os respectivos sócios, diretores, empregados e/ou funcionários; e
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, os respectivos sócios diretos, diretores, empregados e/ou funcionários.

Não se aplica a vedação prevista acima quando:

- (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos subitens (i) a (iv) acima; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se permita voto às pessoas referidas nos itens (i) a (iv) acima.

Além de observar os quoruns previstos no Regulamento, as deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas que tratem da dissolução, liquidação ou amortização das Cotas do Fundo deverão atender às demais condições estabelecidas no Regulamento e na legislação em vigor.

As deliberações em Assembleias Gerais de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por escrito dirigido pelo Administrador a cada Cotista, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. A resposta pelos Cotistas à consulta deverá ocorrer no prazo de até 15 (quinze) dias e a ausência de resposta neste prazo será considerada como anuência por parte dos Cotistas, entendendo-se por estes aprovada a deliberação, desde que tal interpretação conste da consulta.

Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado pelos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas, despesas e encargos do Fundo.

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

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo preparadas na sua liquidação ou dissolução, análise relativa a valores de resgates, no que se refere a terem ou não sido 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 do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante encaminhamento à CVM, no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (i) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, conforme o caso;
- (ii) demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- (iii) comprovante de pedido de baixa de registro do Fundo no CNPJ.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas mediante a distribuição aos Cotistas dos recursos obtidos com a alienação de ativos que integrem seu patrimônio, de modo a reduzir seu valor até a liquidação do Fundo. A amortização parcial de Cotas implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião distribuição, com a consequente redução do respectivo valor da Cota na proporção da diminuição do valor do patrimônio do Fundo representado pela distribuição aos Cotistas dos recursos obtidos com os ativos alienados.

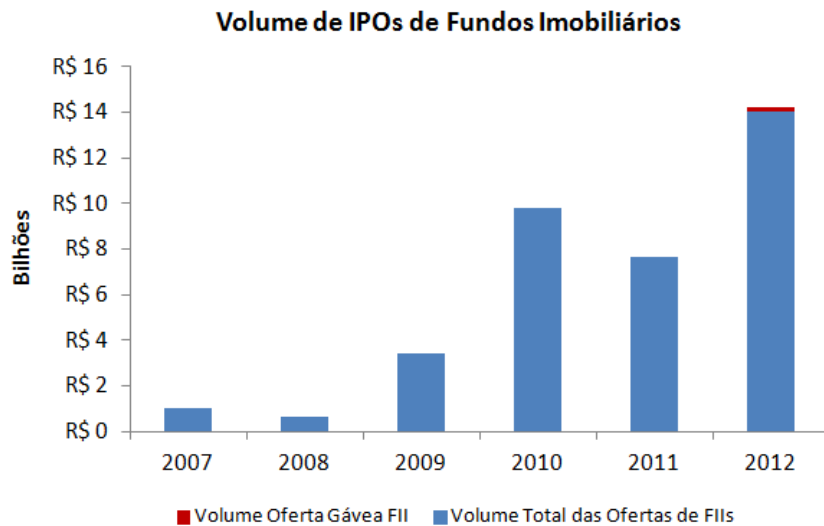
V. POLÍTICA DE INVESTIMENTO E ESTRATÉGIA DO GESTOR

Estratégia de Investimentos

A estratégia de investimentos do Fundo passará por duas fases principais: (i) a construção da Carteira do Fundo, através do investimento principalmente em cotas de FIIs que estejam realizando ofertas iniciais de Cotas; e (ii) a reciclagem da Carteira, com o investimento principalmente em cotas de FIIs listados em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. A expectativa do Gestor é que entre 10% (dez por cento) e 20% (vinte por cento) da Carteira sejam reciclados por ano, com o objetivo de se conseguir ganhos de capital. Mediante a aplicação de sua estratégia de investimentos, o Gestor tem como meta que a rentabilidade do Fundo ultrapasse o CDI em cada período de distribuição de resultados.

Construção da Carteira

O Fundo realizará investimentos primordialmente em cotas de FIIs listados na BMF&BOVESPA, majoritariamente por meio de ofertas públicas de cotas, preferencialmente nos segmentos de escritórios, shoppings e logística.

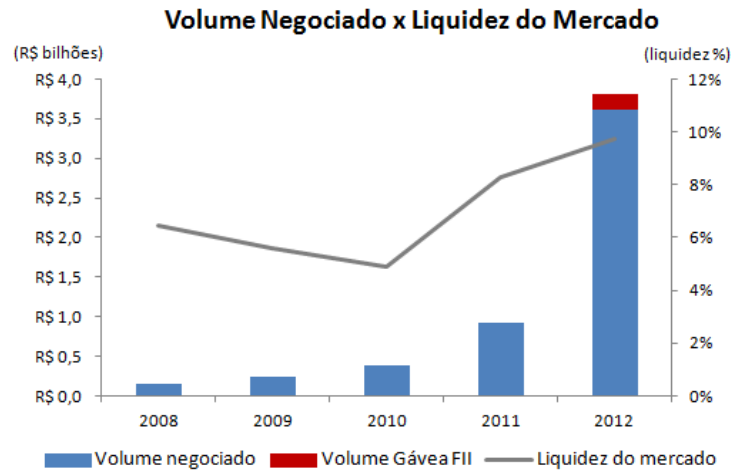


Fonte: CVM e Gávea

Reciclagem da Carteira

O Gestor tem a intenção de, constantemente, reciclar parte da Carteira do Fundo com geração de ganhos de capital, mediante venda de ativos, e utilização dos recursos oriundos de tais venda para aquisição de novos Ativos-Alvo para o Fundo. A meta do Gestor é de reciclar anualmente entre 10% (dez por cento) e 20% (vinte por cento) da Carteira do Fundo.

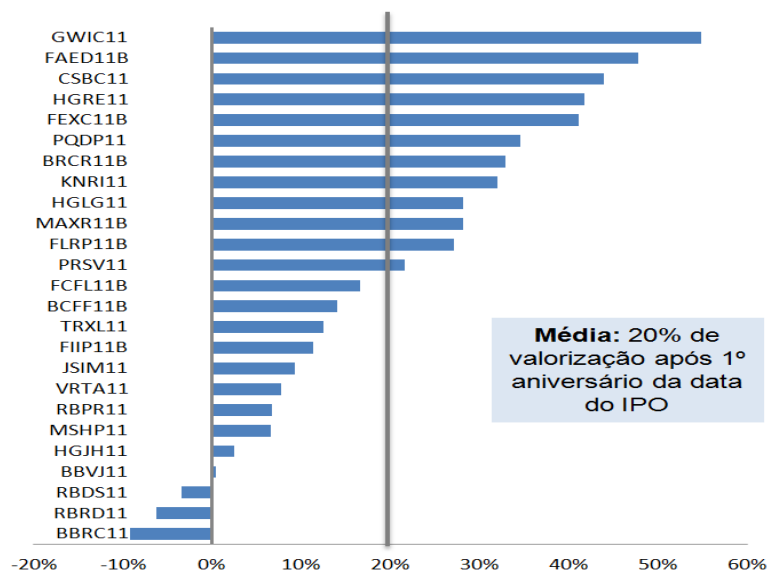
Além da crescente liquidez e aumento do volume negociado, o mercado de FIIs possui uma volatilidade que propicia operações de compra e venda de cotas.



A volatilidade do mercado no período entre maio e agosto de 2012 girou em torno de 24%¹ (vinte e quatro por cento) (equivale ao desvio padrão anual da alteração de preço, relativa ao preço de fechamento dos 90 (noventa) dias de pregão mais recentes, expresso em percentual).

A meta do Gestor é obter ganhos de capital através da negociação de Ativos-Alvo integrantes da Carteira, oriundos da esperada valorização de cotas de FIIs adquiridas em ofertas públicas em até 1 (um) ano após a aquisição (arbitragem atacado x varejo).

Variação do valor de cota de FIIs após 1º aniversário da data de oferta *

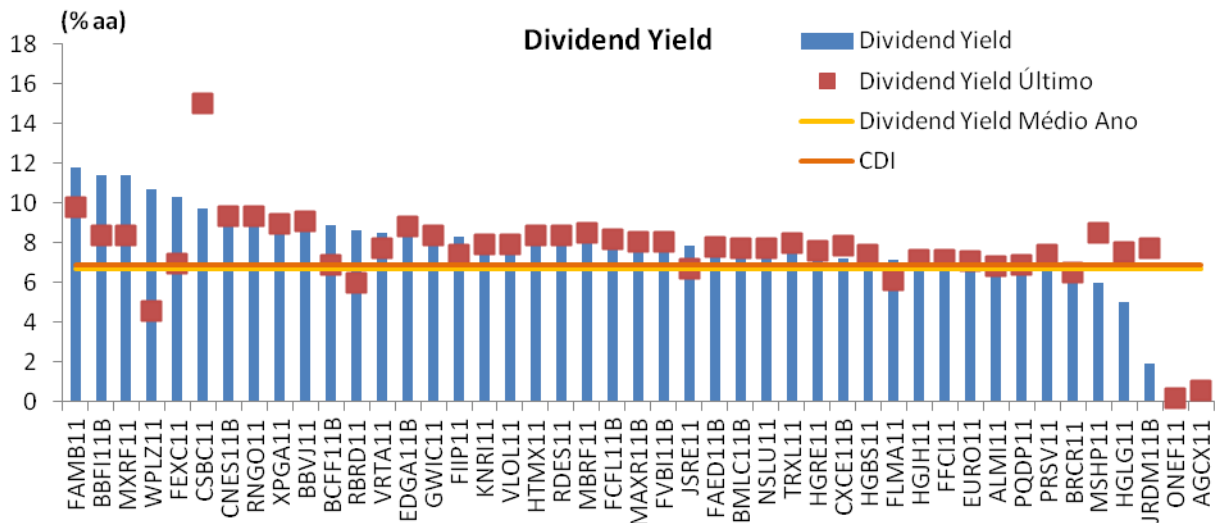


¹ Fonte: Bloomberg e Gávea.

Fonte: Economática

*FIIs mais líquidos lançados a partir de 2009 e que já completaram 1 ano após o IPO, na data base de junho/2012.

O Gestor espera beneficiar-se ainda da possível arbitragem decorrente de distorções entre P/E (*Price / Earnings*) e P/D (*Price / Dividends*) de FIIs no mercado secundário, tendo em vista que, na opinião do Gestor, tais distorções podem sinalizar a existência de ganhos ou perdas potenciais no valor das cotas dos FIIs investidos.

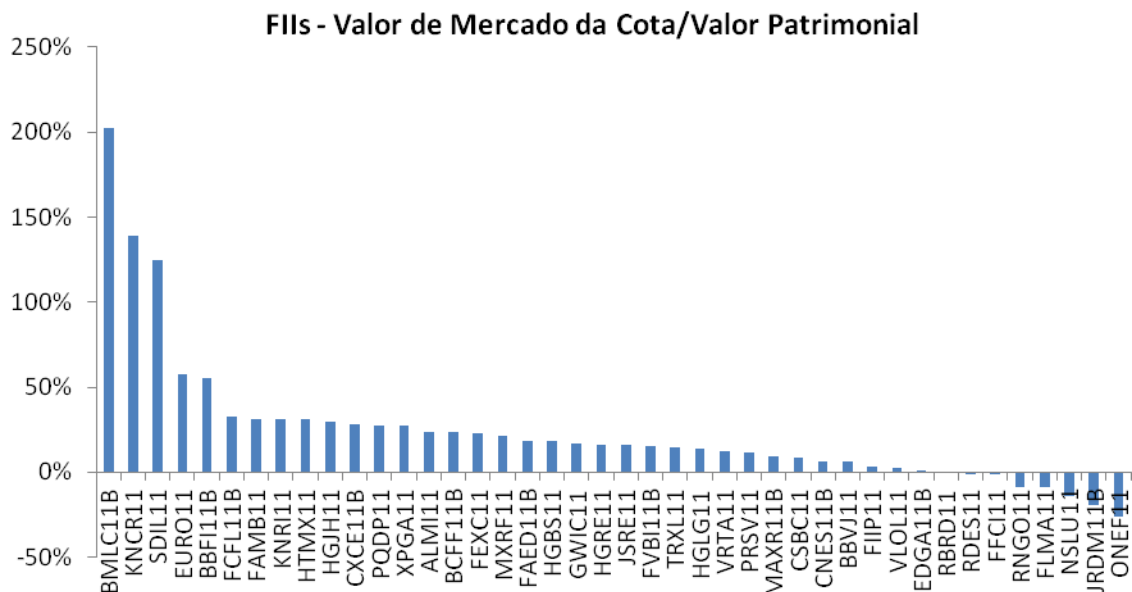


Fundos com liquidez acima de 0,05% (média semanal) e que negociaram acima de R\$ 1 milhão nas últimas 12 semanas.

Desconsidera fundos de desenvolvimento imobiliário e fundos com o patrimônio abaixo de R\$60 milhões.

Fonte: Bloomberg e CVM Novembro 2012

As oportunidades de arbitragem a serem aproveitadas pelo Gestor poderão decorrer também de distorções entre os valores de mercado e de locação dos imóveis integrantes da carteira do FII investido e o valor refletido no preço das cotas do FII investido no mercado secundário.



Fundos com liquidez acima de 0,05% (média semanal) e que negociaram acima de R\$ 1 milhão nas últimas 12 semanas. Desconsidera fundos de desenvolvimento imobiliário e fundos com o patrimônio abaixo de R\$60 milhões. Fonte: Bloomberg e CVM Novembro 2012

Processo de Investimento

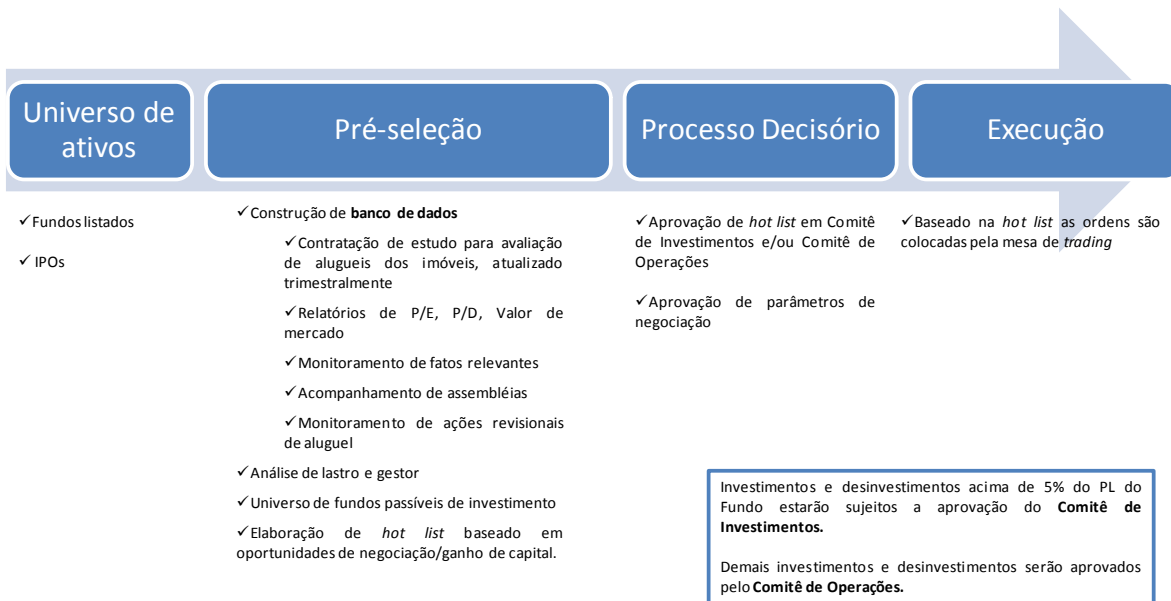
Durante o processo de seleção de Ativos-Alvo nos quais o Fundo investirá, o Gestor construirá uma base de dados, selecionando previamente, dentro do universo de Ativos-Alvo nos quais o Fundo pretende investir (notadamente cotas emitidas por FII's já listados ou por FII's que estejam realizando oferta pública). O desenvolvimento de tal base de dados incluirá, entre outras, as seguintes atividades: (i) contratação de estudo para avaliação de aluguéis dos imóveis integrantes das carteiras dos FII's, atualizado trimestralmente; (ii) elaboração e/ou análise de relatórios de P/E (*Price / Earnings*), P/D (*Price / Dividends*) e valor de mercado de FII's no mercado secundário; (iii) monitoramento de fatos relevantes de FII's; (iv) acompanhamento de assembleias gerais de cotistas de FII's; (v) monitoramento de ações revisionais de aluguel; e (vi) análise de lastro e do gestor de FII's.

Uma vez desenvolvida a base de dados do Fundo, o Gestor elaborará periodicamente uma lista de investimentos preferenciais do Fundo, baseada em oportunidades de negociação e ganho de capital. Tal lista deverá ser aprovada pelo Comitê de Investimentos e/ou pelo Comitê de Operações do Fundo, os quais aprovarão também parâmetros de negociação com as cotas dos FII's analisados e constantes da lista mencionada acima.

Com base na lista de investimentos preferenciais do Fundo, as ordens de compra de Ativos-Alvo serão registradas pelo Gestor, em nome do Fundo, junto a corretoras que atuem nos mercados de negociação de tais Ativos-Alvo.

Investimentos e desinvestimentos acima de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo estarão sujeitos a aprovação do Comitê de Investimentos. Demais investimentos e desinvestimentos serão aprovados pelo Comitê de Operações do Fundo.

Visão Esquemática do Processo de Investimento do Fundo



VI. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Público Alvo

As Cotas do Fundo serão ofertadas ao Público Alvo. Os investidores poderão adquirir qualquer quantidade de Cotas, observado o Lote Mínimo de Subscrição estipulado neste Prospecto, ficando ressalvado, ainda, que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição de Cotas por, no mínimo, 50 (cinquenta) investidores pessoas físicas.

Observado o parágrafo acima, não há restrições quanto ao limite de subscrição na Oferta ou aquisição no mercado secundário de Cotas do Fundo por um único Cotista, ficando ressalvado que a propriedade por determinado Cotista de percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou a titularidade de Cotas que garantam a tal Cotista o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo resultará em impactos tributários para o mesmo em função da perda da isenção no pagamento do imposto de renda sobre os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Cotista na alienação ou resgate das Cotas, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

Caberá às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento ao perfil de seus respectivos clientes, inclusive de acordo com suas regras de compliance.

Inadequação da Oferta a investidores

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que a negociação no mercado secundário desta modalidade de valor mobiliário ainda está em desenvolvimento. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. É vedada a aquisição ou subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011.

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos integrantes da carteira. Recomenda-se, portanto, que os investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas do Fundo.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM, DENTRE OUTROS FATORES, RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

Quantidade e Valor das Cotas

Serão distribuídas até 200.000 (duzentas mil) Cotas, em regime de melhores esforços de colocação, sem considerar a opção de Lote Adicional e Lote Suplementar.

Caso o Coordenador Líder verifique excesso de demanda pelas Cotas objeto desta Oferta, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400/03, será permitida a distribuição de Lote Suplementar de Cotas, equivalente a até 15% (quinze por cento) das Cotas inicialmente ofertadas (sem considerar o Lote Adicional), ou seja, 30.000 (trinta mil) Cotas, que serão ofertadas nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas.

Nos termos do §2º do artigo 14 da Instrução CVM 400/03, o Administrador, em nome do Fundo, poderá aumentar o número de Cotas a serem distribuídas em até 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, ou seja, em até 40.000 (quarenta mil) Cotas, que serão ofertadas nas mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas.

Não haverá percentual máximo das Cotas objeto da Oferta a ser destinado a tais pessoas vinculadas. Entretanto, no caso de excesso de demanda pelas Cotas superior em um terço à quantidade de Cotas objeto da Oferta, é vedada a colocação de Cotas a controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta e do Fundo ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau. No caso de ordens de subscrição já colocadas por tais pessoas vinculadas, a Instituição Participante da Oferta que tiver registrado a ordem de subscrição deverá cancelar tal ordem, caso verificado o referido excesso de demanda ao fim do prazo da Oferta.

Plano de distribuição das Cotas

Mediante o registro da Oferta junto à CVM, exemplares do Prospecto serão disponibilizados ao público, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400/03.

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder poderá convidar Instituições Consorciadas para participar da Oferta.

As Cotas serão objeto de distribuição pública primária por meio da BM&FBOVESPA, nos termos da Instrução CVM 400/03.

A presente Oferta se restringe exclusivamente às Cotas.

Procedimento da distribuição

A Oferta será realizada no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400/03, com a Instrução CVM 472/08 e demais normas pertinentes.

Buscar-se-á atender quaisquer investidores interessados na subscrição das Cotas, que sejam clientes ou não das Instituições Participantes da Oferta.

O Coordenador Líder da Oferta 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 um exemplar deste Prospecto Preliminar para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.

Após a apresentação do pedido de registro da Oferta à CVM e a publicação do Aviso ao Mercado, ocorrerá a disponibilização deste Prospecto Preliminar aos investidores. Tais atos caracterizam o início do processo de apresentação aos investidores (*Roadshow*).

A Oferta será realizada na BM&FBOVESPA, por meio das Instituições Participantes da Oferta, sendo que não será utilizada a sistemática de reservas antecipadas. A subscrição das Cotas do Fundo será feita mediante assinatura do Boletim de Subscrição, que será autenticado pelas Instituições Participantes da Oferta.

As Cotas serão integralizadas pelo Valor Unitário.

A liquidação das ordens de integralização das Cotas se dará na Data de Liquidação, que será determinada pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério e de acordo com as regras da BM&FBOVESPA, e após a observância (i) do Volume Mínimo da Oferta; e (ii) da subscrição das Cotas por, no mínimo, 50 (cinquenta) investidores pessoas físicas. O Coordenador Líder dará conhecimento da Data de Liquidação por meio de publicação de comunicado ao mercado no Periódico do Fundo. Poderá haver Datas de Liquidação adicionais, a serem determinadas pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério e de acordo com as regras da BM&FBOVESPA, caso haja falhas de liquidação de Cotas na Data de Liquidação original.

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos investidores excedam o total de Cotas ofertadas, já considerando as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas do Lote Adicional, a alocação das Cotas ofertadas se dará pelo critério de rateio proporcional à quantidade de Cotas demandadas por cada investidor, conforme indicado nos respectivos Boletins de Subscrição, não sendo consideradas frações de Cotas, observado que no mínimo 50 (cinquenta) investidores pessoas físicas de verão subscrever as Cotas.

Distribuição Parcial e Valor Mínimo da Oferta

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, correspondente ao Volume Mínimo da Oferta, equivalente a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos do parágrafo 5º do artigo 30 da Instrução CVM 400/03. Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido até o término do Prazo de Colocação, a Oferta será cancelada pelo Administrador, que deverá comunicar imediatamente os investidores sobre o seu cancelamento, mediante publicação de aviso no Periódico do Fundo. A partir da data de subscrição das Cotas, e até a publicação de tal comunicado e devolução dos recursos pelo Fundo, os recursos efetivamente entregues pelos investidores para integralização de suas Cotas não estarão disponíveis para investimentos e não farão jus a remuneração.

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400/03, no Boletim de Subscrição o investidor deverá informar se pretende receber: (i) a totalidade das Cotas originalmente subscritas por tal investidor; (ii) uma proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas ofertadas, definida conforme critério do próprio investidor; ou (iii) se pretende cancelar o investimento. Na falta de manifestação, presumir-se-á o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas originalmente por ele subscritas. Caso qualquer investidor tenha escolhido pelas opções (ii) ou (iii) acima, eventuais recursos, bens ou direitos entregues por tal investidor para a integralização de Cotas serão devolvidos ao investidor sem incidência de juros ou correção.

Prazo de Distribuição

O prazo para a distribuição das Cotas no âmbito da Oferta será de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início, ou até a data de publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Classificação de Risco

A Oferta não conta com classificação de risco.

Publicação de Informações sobre a Oferta

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão publicados no Periódico do Fundo, qual seja o jornal Valor Econômico, de modo a garantir aos investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou não as Cotas.

Contrato de Distribuição

Por meio do “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Cotas do Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII, Sob Regime de Melhores Esforços”, o Fundo contratou a Gávea Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. para atuar como Coordenador Líder da Oferta das Cotas.

De acordo com o referido Instrumento, o Fundo poderá ainda contratar Instituições Consorciadas, ou seja, outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto a BM&FBOVESPA e autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, para participarem da distribuição pública das Cotas referida neste Prospecto, contratação essa que será formalizada mediante adesão aos termos do Contrato de Distribuição através de contratos específicos.

O prazo máximo para distribuição das Cotas do Fundo pelo Coordenador Líder (e as Instituições Consorciadas, se for o caso, será de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de publicação do Anúncio de Início, sob o regime de melhores esforços.

A Gávea Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de Coordenador Líder da distribuição, ficará autorizada a representar o Fundo junto à CVM, bem como junto a outras instituições públicas ou privadas, podendo assinar todos os documentos necessários à implementação da Oferta.

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

Remuneração de Coordenação

Pelos serviços de coordenação e colocação de Cotas, o Fundo pagará a remuneração de (i) R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ao Coordenador Líder (“**Comissão de Coordenação do Coordenador Líder**”); (ii) R\$ 100.000,00 (cem mil reais) à Bradesco CTVM; e (ii) na hipótese de contratação de Instituições Consorciadas, a remuneração que lhes for devida.

O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras para participarem da distribuição das Cotas, com remuneração a ser definida em instrumento próprio. Neste caso, o Fundo pagará também as Instituições Consorciadas (se for o caso) pelo serviço de colocação de Cotas. A Comissão de Coordenação do Coordenador Líder e a comissão de coordenação que for devida as Instituições Consorciadas (se for o caso) compõem a Comissão de Coordenação da Oferta.

As comissões previstas acima deverão ser creditadas pela BM&FBOVESPA, em até 5 (cinco) dias úteis, a contar da Data de Liquidação, em recursos imediatamente disponíveis, nas contas a serem indicadas pelo Coordenador Líder, pelas Corretoras, e por cada Instituição Consorciada (se for o caso) em até 2 (dois) dias úteis antes da Data de Liquidação.

O cálculo dos impostos e contribuições incidentes sobre as comissões serão de responsabilidade do Coordenador Líder, das Corretoras e de cada Instituição Consorciada (se for o caso), sendo que o recolhimento de tais impostos e contribuições será realizado pela BM&FBOVESPA. O Fundo será responsável pelo pagamento da taxa de serviço cobrada pela BM&FBOVESPA no que tange à Oferta, de acordo com a tabela de emolumentos vigente adotada pela BM&FBOVESPA.

Cronograma Indicativo da Oferta

Encontra-se abaixo o cronograma estimado e tentativo das etapas da distribuição pública das Cotas objeto da Oferta, informando seus principais eventos a partir da data de registro da Oferta na CVM e disponibilização deste Prospecto aos investidores:

<i>Ordem dos Eventos</i>	<i>Eventos</i>	<i>Data prevista (1)</i>
1.	Pedido de Registro da Oferta na CVM	5 de dezembro de 2012
2.	Publicação do Aviso ao Mercado (sem os logotipos das Instituições Participantes da Oferta) Disponibilização do Prospecto Preliminar Início das apresentações para potenciais investidores (<i>Roadshow</i>)	5 de fevereiro de 2013
3.	Publicação do Aviso ao Mercado (incluindo os logotipos das Instituições Participantes da Oferta)	8 de fevereiro de 2013
4.	Obtenção do registro da Oferta junto à CVM	11 de março de 2013
5.	Publicação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo da Oferta	12 de março de 2013
6.	Publicação de comunicado ao mercado a respeito informando a Data de Liquidação	12 de abril de 2013
7.	Data de Liquidação	17 de abril de 2013
8.	Data Máxima para Publicação do Anúncio de Encerramento	12 de setembro de 2013
<p>⁽¹⁾ As datas futuras previstas estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações, a critério do Administrador, do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da BM&FBOVESPA e, mediante comunicação à CVM, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400/03.</p>		

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta pelo Fundo

O Administrador ou o Coordenador Líder poderão requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta ou que o fundamentem, que resultem em um aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, de acordo com os artigos 25 e seguintes da Instrução CVM 400/03. A CVM poderá acolher demanda realizada pelo Fundo, de modificação ou revogação da Oferta, no caso de tais alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta. Tal demanda será considerada deferida se não houver manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) dias úteis. Já se a modificação for deferida, a CVM poderá por iniciativa própria ou a pedido do Fundo prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de publicação de anúncio de retificação, em meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, conforme o disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400/03.

Na hipótese de alteração da Oferta, o Fundo deverá divulgá-la por meio do Periódico do Fundo. Nesta hipótese, os investidores que já tiverem requerido a subscrição de Cotas deverão ser comunicados diretamente pelo Fundo acerca da modificação efetuada, para que ratifiquem ou retirem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, a ordem de integralização de Cotas. Caso o investidor decida revogar sua aceitação à Oferta, na hipótese de ter realizado a integralização das Cotas, os valores referentes à respectiva integralização de Cotas serão restituídos, por intermédio da BM&FBOVESPA, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, sem incidência de juros ou atualização monetária, contados a partir da data de tal revogação. Na hipótese que o investidor decida revogar sua aceitação à Oferta, mas ainda não tenha realizado a integralização das Cotas, o Boletim de Subscrição referente às Cotas subscritas por tal investidor será automaticamente cancelado.

Suspensão e Cancelamento da Oferta pela CVM

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400/03, a CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400/03 ou do respectivo registro, ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (ii) 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. Ademais, a rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento do registro, sendo cancelada a Oferta, nos termos do art. 19, Parágrafo 3º da Instrução CVM 400.

Caso ocorra a suspensão ou o cancelamento da Oferta, tal fato será informado aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultada, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação da Oferta 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 das Cotas que tiverem integralizado, sem incidência de juros ou de atualização monetária, no prazo de 3 (três) dias úteis, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400/03, contado a partir da data de cancelamento ou suspensão. No caso em que o investidor tenha subscrito as Cotas, mas não as tenha integralizado, o Boletim de Subscrição referente a tais Cotas subscritas será automaticamente cancelado.

Demonstrativo dos Custos da Oferta

Segue abaixo tabela com as despesas relacionadas no âmbito da Oferta, que serão pagas integralmente pelo Fundo.

Despesas da Oferta	Montante** (R\$)	Porcentagem sobre o total da Oferta*	Valor por Cota (R\$)	% em Relação ao Preço por Cota
Apresentação a investidores e impressão de prospectos	20.000,00	0,01%	0,10	0,01%
Publicações legais	100.000,00	0,05%	0,50	0,05%
Comissão de Coordenação	200.000,00	0,1%	1,00	0,1%
Assessor legal	160.000,00	0,08%	0,80	0,08%
Taxa para registro na CVM	82.870,00	0,041%	0,41	0,041%
Taxa para registro na BM&FBOVESPA	70.000,00	0,035%	0,35	0,035%
Total dos custos**	632.870,00	0,316%	3,16	0,316%

* *Percentuais arredondados*

** *Valores estimados*

Outras Informações

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

Coordenador Líder
Gávea Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rio de Janeiro
Avenida Ataulfo de Paiva, 1.100, 7º andar.
Leblon CEP 22440-035,
Tel.: 21 3526-9150
Fax: 21 3526-9180

São Paulo
Rua Jerônimo da Veiga, 384 - 11º andar
Itaim Bibi - CEP: 04536-001
Tel.: 11 3526-9100
Fax: 11 3526-9101

Ouvidoria:

Contato: Vivian Campori

Tel: 0800 60 42832

Website: www.gaveainvest.com.br

Neste *website* clicar em “Prospecto”, logo abaixo de “GÁVEA FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, no lado esquerdo da página.

Administrador

BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Cidade de Deus, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara, CEP 06029-900
Osasco, SP, Brasil

At.: Gleyson dos Santos

Tel.: +55 (11) 3684-4522

Fax: + 55 (11) 3684-5645

website: www.bradescobemdtvm.com.br

Para acessar a versão atualizada do Prospecto acesse o *link*:

<http://www.bradescobemdtvm.com.br/Upload%20Documents/Funds/721/2/Prospecto%20Preliminar%20FII%20Gávea%20-%20Protocolo%20CVM.PDF>.

Comissão de Valores Mobiliários

Rua 7 de Setembro, nº 111, 5º andar

Rio de Janeiro – RJ - CEP 20159-900

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza

São Paulo – SP – CEP 01333-010

Website: www.cvm.gov.br

Neste *website*, clicar em “Registros de Ofertas Públicas” no menu à esquerda, clicando depois em “Prospectos de ofertas públicas de distribuição”, a seguir clicar em “Prospectos Preliminares”, depois, sob a coluna “Primárias” na página, clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicando depois, logo abaixo de “GÁVEA FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII” clicar em “PROSPECTO PRELIMINAR”.

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

Praça Antonio Prado, nº 48

São Paulo – SP – CEP 01010-901

Website: www.bmfbovespa.com.br

Neste *website*, clicar em “Ver todas as ofertas em andamento” na parte inferior do menu à esquerda, clicando

a seguir em “Gávea – Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII”, depois clicando em “Prospecto Preliminar” logo abaixo de “Documentos da Oferta”.

VII. IDENTIFICAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA

Coordenador Líder

Gávea Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rio de Janeiro
Avenida Ataulfo de Paiva, 1.100, 7º andar
Leblon CEP 22440-035,
Tel.: 21 3526-9150
Fax: 21 3526-9180

São Paulo
Rua Jerônimo da Veiga, 384 - 11º andar
Itaim Bibi - CEP: 04536-001
Tel.: 11 3526-9100
Fax: 11 3526-9101

Ouvidoria:

Contato: Vivian Campori

Tel: 0800 60 42832

Website: www.gaveainvest.com.br

Neste *website* clicar em “Prospecto”, logo abaixo de “GÁVEA FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, no lado esquerdo da página.

Administrador

BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Cidade de Deus, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara, CEP 06029-900
Osasco, SP, Brasil
At.: Gleyson dos Santos
Tel.: +55 (11) 3684-4522
Fax: + 55 (11) 3684-5645

website: www.bradescobemdtvm.com.br

Para acessar a versão atualizada do Prospecto acesse o *link*:

<http://www.bradescobemdtvm.com.br/Upload%20Documents/Funds/721/2/Prospecto%20Preliminar%20FII%20Gávea%20-%20Protocolo%20CVM.PDF>.

Assessor Legal

Pinheiro Neto Advogados

Av. Hungria, 1.100

01455-906, São Paulo, SP

At.: Luciano Rossi

Tel.: +55 (11) 3247-8400

Fax: + 55 (11) 3247-8600

Email: lrossi@pn.com.br

Website: www.pinheironeto.com.br

Relacionamento entre as Partes

Relacionamento entre o Fundo e o Coordenador Líder

Não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Fundo e o Coordenador Líder além do referente ao Contrato de Distribuição no âmbito da Oferta.

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

Para atendimento ao disposto no item 3.3.2 do Anexo III da Instrução CVM 400/03, são descritas abaixo as relações do Administrador (e das sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável) com o Coordenador Líder e seu conglomerado econômico, além do relacionamento referente à presente Oferta.

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e não possuem qualquer outro relacionamento comercial além dos estabelecidos neste Prospecto.

Atualmente, o grupo econômico do qual faz parte o Administrador presta serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração de cotas de fundos de investimentos para um total de 101 (cento e um) fundos de investimento, carteiras e investidores não residentes que perfazem um montante total aproximado de R\$15,5 bilhões e estão sob a gestão do Grupo Gávea.

Adicionalmente, o grupo econômico do qual faz parte o Administrador e o Grupo Gávea possuem relacionamento comercial em operações que se encontram em andamento, relativas a 6 (seis) fundos de investimento em direitos creditórios, a 1 (um) fundo de investimento em participações e a 2 (dois) fundos no exterior (*offshore*).

Além do relacionamento comercial descrito acima, (i) o grupo econômico do qual faz parte o Administrador detém investimentos na ordem de R\$1,15 bilhão em fundos de investimentos e carteiras que estão sob gestão do Grupo Gávea, e (ii) o Grupo Gávea detém posições em ativos do grupo econômico do qual o Administrador faz parte, em montante de aproximadamente R\$4,5 milhões.

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e dos relacionamentos acima descritos, o Administrador poderá manter relacionamento comercial no curso normal de seus negócios com o Grupo Gávea, podendo, eventualmente, vir a atuar como administrador, custodiante e/ou distribuidor em outros fundos dos quais o Grupo Gávea seja prestador de serviços.

O Administrador e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Gestor e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Gestor e o Coordenador Líder são instituições integrantes do mesmo conglomerado econômico. Atualmente, o Coordenador Líder está sob o mesmo controle do Gestor. Há, todavia, um processo de transferência de controle do Coordenador Líder junto ao Banco Central do Brasil para que aprove o aumento de participação estrangeira no capital social do Coordenador Líder em decorrência da operação de venda do controle do Gestor para o JPMAM realizada no final de 2010. Com essa aprovação, o Coordenador Líder será controlado pelo Gestor.

O Coordenador Líder presta serviços de distribuição de cotas para um total de 57 (cinquenta e sete) fundos de investimento geridos pelo Gestor. Além dos serviços relacionados à presente Oferta e aos mencionados acima, o Coordenador Líder poderá, eventualmente, vir a atuar como distribuidor em outros fundos de investimento geridos pelo Gestor.

O Gestor e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a JP Morgan CCVM e o Coordenador Líder e o Gestor

Na data deste Prospecto, a JP Morgan CCVM e o Gestor estão sob controle comum do JPMorgan Chase.

No final de outubro de 2010, o JPMAM, braço global de gestão de recursos do Grupo JP Morgan anunciou a compra de 55% do capital total do Gestor. Em decorrência de tal aquisição, o Gestor passou a ser controlada pelo JPMAM e também formou uma aliança estratégica com a Highbridge Capital Management, subsidiária integral do JPMAM. O JPMAM deverá adquirir até a totalidade do capital social da Gávea Investimentos até janeiro de 2016.

Em linha com a operação descrita acima, o JPMAM também adquiriu o controle acionário do Coordenador Líder. Todavia, o Banco Central do Brasil ainda não finalizou o processo de transferência de controle do Coordenador Líder que, dessa forma, continua sob o controle de Arminio Fraga Neto e Luiz Henrique Fraga. Uma vez aprovado o processo de transferência de controle do Coordenador Líder, o JPMCCVM e o Coordenador Líder estarão sob o controle comum do JPMorgan Chase.

Além dos relacionamentos acima descritos, o JP Morgan ou outras instituições integrantes de seu conglomerado econômico poderão manter relacionamento comercial no curso normal de seus negócios com o Gestor, podendo, eventualmente, vir a atuar como distribuidor de cotas de fundos em que o Gestor seja o prestador de serviços de gestão de carteiras, bem como realizar operações comerciais com o Fundo, nos termos e condições usuais de mercado.

Todos os processos de investimento do Gestor são independentes do Highbridge Capital, JPMAM e demais empresas do Grupo JP Morgan.

O Gestor e o JPMCCVM não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos descritos neste Prospecto e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com os demais participantes da Oferta

O Coordenador Líder declara não possuir qualquer relacionamento relevante, além dos relacionamentos usuais referentes às suas atividades comerciais, com as demais partes envolvidas com a Oferta, com exceção do disposto no Contrato de Distribuição, observado o relacionamento acima mencionado.

Relação entre o Administrador e o Custodiante

O Administrador e o Custodiante são instituições integrantes do mesmo grupo econômico. Apesar de pertencerem ao mesmo grupo econômico, o Administrador e o Custodiante mantêm suas atividades de maneira independente e segregada umas das outras, de forma a garantir transparência, independência e segurança na gestão de recursos de seus clientes.

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e dos relacionamentos acima descritos, o Administrador e o Custodiante poderão manter relacionamento comercial no curso normal de seus negócios, podendo, eventualmente, vir a atuar em conjunto em outros fundos como prestadores de serviços.

O Administrador e o Custodiante não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relação entre o Administrador e o Auditor Independente

Na data deste Prospecto Preliminar, o Administrador e o Auditor mantêm relacionamento comercial, onde o Auditor é contratado do Administrador para prestar serviços de auditoria em outros fundos de investimento.

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e dos relacionamentos acima descritos, o Administrador e o Auditor poderão manter relacionamento comercial no curso normal de seus negócios, podendo, eventualmente, vir a atuar como prestador de serviços em outros fundos em que o Auditor seja prestador de serviços.

O Administrador e o Auditor não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos descritos neste Prospecto Preliminar e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com os demais participantes da Oferta

O Administrador declara não possuir qualquer relacionamento relevante, além dos relacionamentos usuais referentes às suas atividades comerciais, com as demais partes envolvidas com a Oferta.

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”, não há outras potenciais situações que podem ensejar conflitos de interesse.

O Administrador declara que não se encontra em conflito de interesses com o Gestor e com o Coordenador Líder no exercício de suas funções, bem como manifesta sua independência no exercício das atividades descritas neste Prospecto.

O Administrador, o Gestor e/ou os integrantes dos seus respectivos conglomerados econômicos podem assumir a contraparte das operações do Fundo, devendo manter por 5 (cinco) anos registros segregados que documentem tais operações.

O Fundo poderá investir ainda em fundos de investimento administrados, geridos e/ou distribuídos pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Coordenador Líder, e/ou pelos integrantes dos seus respectivos conglomerados econômicos.

O Grupo Gávea poderá prestar serviços de gestão para fundos de investimento, carteiras e/ou estratégias de investimento similares àqueles prestados ao Fundo, de forma que podem ser ocasionados conflitos de interesses entre as referidas partes. Sendo assim, o Grupo Gávea envidará seus melhores esforços para evitar tais conflitos e, no caso de um eventual conflito, resolvê-lo de maneira equitativa entre o Fundo e os demais fundos de investimento, carteiras e/ou estratégias de investimento, geridos pelo Grupo Gávea.

Não obstante o disposto acima, o Gestor não perceberá qualquer remuneração além da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance em razão da prestação de serviços de gestão de carteira ao Fundo, seja diretamente ou por meio de qualquer dos integrantes de seu conglomerado econômico, devendo transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de gestor da carteira do Fundo.

Os investidores devem ler cuidadosamente, antes da tomada de decisão de investimento, a seção “Fatores de Risco”, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.

VIII. IDENTIFICAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS DO FUNDO

ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO

O Fundo é administrado pela BEM – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição com sede no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, Prédio Prata, 4o andar, Vila Yara, Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 00.066.670/0001-00, autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório CVM nº. 3.067, de 06.09.1.994.

O Administrador deverá administrar o Fundo cumprindo com suas obrigações de acordo com os mais altos padrões de diligência e correção do mercado, entendidos no mínimo como aqueles que todo homem ativo e probo deve empregar na condução de seus próprios negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância (i) da lei e das normas regulamentares aplicáveis, (ii) do Regulamento, (iii) das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas, (iv) dos deveres fiduciários, de diligência e lealdade, de informação e de preservação dos direitos dos Cotistas.

Breve Histórico

O Administrador pertencia ao Banco do Estado do Maranhão, tendo sido adquirido pelo Banco Bradesco em 12 de fevereiro de 2004, passando, desde então, a contar com o corpo profissional, parque tecnológico e infraestrutura do Banco Bradesco. O Administrador é atualmente controlado pelo Banco Bradesco, que detém, indiretamente, 100% (cem por cento) das cotas representativas do seu capital social, e integra um dos maiores grupos de administração de fundos de investimento no País.

O Administrador, observado o estabelecido no Regulamento e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, deverá administrar o Fundo, cumprindo suas obrigações com a diligência e correção que todo homem ativo e probo deve empregar na condução de seus próprios negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância (a) da lei, das normas regulamentares, em especial as da CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e (b) dos deveres de diligência, lealdade, informação aos Cotistas e salvaguarda da integridade dos direitos destes.

As informações e documentos relativos ao Fundo estarão disponíveis aos Cotistas no endereço do Administrador acima descrito, bem como em sua página na rede mundial de computadores (www.bradescobemdtvm.com.br).

Para informações mais detalhadas sobre as atribuições e responsabilidades do Administrador, favor referir-se ao Capítulo “Administrador” da Seção “O Fundo” deste Prospecto.

Dados de Contato

BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Cidade de Deus, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara, CEP 06029-900

Osasco, SP, Brasil

At.: Gleyson dos Santos

Tel.: +55 (11) 3684-4522

Fax: + 55 (11) 3684-5645

e-mail: 4010.gleyson@bradesco.com.br

website: www.bradescobemdtvm.com.br

CUSTÓDIA, CONTROLADORIA E ESCRITURAÇÃO

Para a prestação dos serviços de custódia qualificada, escrituração das Cotas do Fundo e controle dos Ativos Alvo integrantes da Carteira do Fundo, o Fundo contratou o BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12.

Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações estabelecidos no Contrato de Custódia e no Regulamento, o Custodiante será responsável pelas seguintes atividades:

- (i) liquidação física e financeira dos Ativos Alvo, sua guarda, administração e informação de eventos associados a tais ativos, incluindo o pagamento das taxas relativas ao serviço prestado, tais como, mas não limitadas a, taxa de movimentação e registro dos depositários e câmaras e sistemas de liquidação e instituições intermediárias;
- (ii) execução dos processos que compõem a controladoria dos ativos e passivos, bem como na execução dos procedimentos contábeis, de acordo com as legislações e as normas vigentes; e
- (iii) receber, por conta e ordem do Fundo, pagamentos, resgate de títulos ou qualquer outra renda relativa aos títulos custodiados, depositando os valores recebidos na conta de depósitos do Fundo.

A escrituração das Cotas do Fundo será efetuada pelo Custodiante.

Na hipótese de término do Contrato de Custódia, em função de renúncia ou deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas, o Custodiante deverá ser substituído no prazo de até 60 (sessenta) dias da referida data.

Para prestação dos serviços acima elencados, o Custodiante fará jus a uma remuneração mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais).

HISTÓRICO

O Banco Bradesco foi fundado em 1943 como um banco comercial sob o nome de Banco Brasileiro de Descontos S.A. Em 1948, iniciou um período de intensa expansão, que fez com que se tornasse o maior banco comercial do setor privado no Brasil no final da década de 60. Expandiu suas atividades em todo o país durante a década de 70, conquistando mercados brasileiros urbanos e rurais. Em 1988, incorporou suas subsidiárias de financiamento imobiliário, banco de investimento e financiadora, tornando-se um banco múltiplo, e mudando sua denominação para Banco Bradesco S.A.

O Banco Bradesco é um dos maiores bancos do setor privado (não controlado pelo Governo) no Brasil, em termos de total de ativos. Fornece uma ampla gama de produtos e serviços bancários e financeiros no Brasil e no exterior para pessoas físicas, pequenas e médias empresas no Brasil, e importantes sociedades e instituições nacionais e internacionais. Possui a mais ampla rede de agências e serviços do setor privado no Brasil, o que permite abranger uma base de clientes diversificada. Seus serviços e produtos compreendem operações bancárias, tais como: operações de crédito e captação de depósitos, emissão de cartões de crédito, consórcio, seguros, arrendamento mercantil, cobrança e processamento de pagamentos, planos de previdência complementar, gestão de ativos e serviços de intermediação e corretagem de valores mobiliários.

O Banco Bradesco, por meio do Departamento de Ações e Custódia - Bradesco Custódia, é um dos principais prestadores de Serviços Qualificados para o Mercado de Capitais, sendo líder nacional em Custódia Qualificada, conforme o Ranking ANBIMA de Custódia de Ativos – Mercado Doméstico. Está estruturado para a prestação de serviços qualificados para o mercado de capitais em geral como custódia, controladoria, escrituração de ativos, serviços de banco mandatário, fundo de investimento em direitos creditórios, trustee, agente de compensação, BDRs e DRs, há mais de 30 anos.

Contando com uma equipe de profissionais especializados, a oferta de serviços é feita em total aderência às demandas dos clientes e às diretrizes dos reguladores e auto-reguladores, tendo como principais pilares o relacionamento e a parceria de longo prazo. O Custodiante conta com 10 Certificações relacionadas à Gestão da Qualidade ISO 9001:2008 e 3 certificações referentes à Proteção de Dados “GoodPriv@cy”, que ampliam as estruturas de controles e reforçam a eficácia dos processos, cuja manutenção se dá mediante auditorias documentais e de campo, realizadas periodicamente por organismos certificadores credenciados.

O Custodiante também aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas dos Serviços Qualificados ao Mercado de Capitais, ratificando, assim, que todos os seus procedimentos e processos estão adequados às normas e exigências do citado código. Especificamente para a área de custódia, o Custodiante mantém sistemas que garantem a continuidade das atividades em eventual necessidade, a qualquer momento, sem prejuízo ao atendimento de seus clientes.

Os serviços de custódia e controladoria do Custodiante têm a qualidade dos seus processos atestada pela norma NBR ISO 9001:2008, cuja manutenção se dá mediante auditorias documentais e de campo, realizadas periodicamente por organismos certificadores credenciados.

Nessa área são mantidos diversos sistemas, existindo contingência de sistemas e ambiente físico, o que garante a continuidade das atividades em eventual necessidade, a qualquer momento, sem prejuízo ao atendimento de seus clientes.

GESTOR

O Gestor é a Gávea Investimentos Ltda., que foi contratada para assumir as atividades de gestão da Carteira do Fundo, conforme previsto no Regulamento e permitido pelo artigo 29, VI da Instrução CVM 472/08.

Breve Histórico

O Gestor pertence ao Grupo Gávea, um dos mais conhecidos gestores de recursos do país. Fundado em 2003 por Arminio Fraga Neto e Luiz Henrique Fraga, o Gestor conta atualmente com escritórios no Rio de Janeiro e em São Paulo. Em agosto de 2012, o Gestor tinha equipe formada por 153 funcionários, sendo 32 sócios, com aproximadamente R\$13,4 bilhões sob gestão.

Fundos sob gestão



No final de outubro de 2010, o Gestor anunciou a venda da participação majoritária no seu capital para o JPMAM, braço global de gestão de recursos do J.P. Morgan Chase. Desta forma, formou-se uma aliança estratégica com a Highbridge Capital Management, subsidiária integral do JPMAM. O processo de investimento que pauta a gestão de todos os fundos de investimento sob responsabilidade da Gávea permanece inalterado, e o processo de investimento de seus fundos Multimercados, Hedge Funds e de Private Equity continua sob a condução de Arminio Fraga Neto (gestor sênior), Luiz Henrique Fraga (co-fundador) e equipes respectivas. No caso do Fundo, a área Gávea Imobiliário (descrita na página 73 abaixo) conduzirá o processo de investimento.

A filosofia do Gestor é de obter retorno absoluto no médio e longo prazo, com gestão baseada em análise macro e fundamentalista, com foco na preservação de capital. O Gestor busca um alinhamento de interesse com seus clientes ao estimular que seus sócios e funcionários invistam uma parcela de seus patrimônios nos fundos sob gestão.

O Gestor possui as seguintes áreas de negócios:

- Fundos Líquidos (43,7%): Multimercado, *Hedge Fund* e Fundos de Ações; e
- Estratégias de Longo Prazo (56,3%): *Private Equity*.

Investimentos de Private Equity no Setor Imobiliário

Investimentos Finalizados

ALIANSCÉ	Aquisição privada de participação minoritária em uma das maiores desenvolvedoras/proprietárias de shopping centers no Brasil. Estratégia de consolidação por meio de aquisições e novos empreendimentos. Companhia concluiu IPO em janeiro de 2010.
LEBLON REAL ESTATE	Aquisição privada de um andar em torre comercial da Zona Sul do Rio de Janeiro durante a fase de construção.
GUEDALA	Aquisição privada de participação minoritária com controle compartilhado de propriedade em bairro nobre de São Paulo capital para desenvolvimento e construção de torres residenciais AAA.
CYRELA	Aquisição em mercado de participação minoritária na maior incorporadora de imóveis residenciais na América Latina em termos de valor de mercado. Estratégia de crescimento focada na manutenção de um portfólio diversificado, com aumento de participação no segmento de baixa renda.
MULTIPLAN	Aquisição em mercado de participação minoritária na segunda maior desenvolvedora, proprietária e operadora de shopping centers no Brasil. Estratégia de crescimento via expansão <i>greenfield</i> .
PDG REALTY	Aquisição em mercado de participação minoritária em uma das maiores companhias de <i>Real Estate</i> do país.

Capital Investido
• US\$ 174 milhões

Investimentos em Carteira

Odebrecht Realizações	Aquisição privada de participação minoritária em construtora diversificada, com presença nacional e atuante nos segmentos de baixa, média e alta renda. A companhia é subsidiária da Organização Odebrecht, um dos maiores conglomerados de capital privado do país.
------------------------------	--

Capital Investido
• US\$ 158 milhões

Organograma e Principais Áreas de Atuação



As biografias dos sócios seniores do Grupo Gávea estão listadas abaixo:

Arminio Fraga Neto – Co-Fundador e Gestor Sênior

Sócio-fundador da Gávea, Arminio preside os Comitês de Investimento de Private Equity e de fundos Multimercado, o Comitê Executivo e o Comitê de Remuneração, e é membro do Comitê de Risco e dos Comitês de Investimento de Crédito Estruturado e de Imobiliário do Grupo Gávea. Atualmente, Arminio também é Presidente do Conselho de Administração da BM&FBovespa. De Mar/99 a Dec/02 ocupou a Presidência do Banco Central do Brasil. No período de Jan/93 a Jan/99 foi Managing Director do Soros Fund Management em Nova Iorque, com foco em mercados emergentes. Além disso, Arminio ocupou a posição de Diretor de Assuntos Internacionais do Banco Central do Brasil (Jun/91 - Nov/92) e de Vice-Presidente da Salomon Brothers em Nova Iorque (Jul/89 a Mai/91) focando em operações de arbitragem em mercados emergentes. Antes disso, ele trabalhou como Economista Chefe e Gerente de Operações do Banco Garantia (Abr/85 - Jun/88). Arminio leciona regularmente em universidades no Brasil (Pontifícia Universidade Católica e Fundação Getúlio Vargas, no Rio de Janeiro) e lecionou no exterior, na Universidade de Columbia (Jan/93 - Jan/99) e Wharton School (Jul/88 - Jun/89). Arminio publicou trabalhos acadêmicos em diversas revistas especializadas no Brasil e no exterior. Atualmente, ele é membro do Group of Thirty e do Council on Foreign Relations, entre outros. Arminio é Doutor em Economia pela Universidade de Princeton e Mestre e Bacharel em Economia pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro.

Luiz Henrique Fraga – Co-Fundador e Gestor Sênior de Private Equity

Sócio-fundador da Gávea Investimentos, Luiz é membro dos Comitês de Investimento de Private Equity, Crédito Estruturado e Imobiliário, Comitê de Valuation de Private Equity, do Comitê Executivo e do Comitê de Remuneração do Grupo Gávea e é responsável pela área de Private Equity. Entre 1994 e 2002, Luiz foi presidente da Latinvest Asset Management e sócio da Globalinvest Management Co., uma das maiores empresas independentes de gestão de recursos dos Estados Unidos (value investing em renda variável na América Latina). Desde 1994, as operações da Globalvest foram concentradas no mercado brasileiro, através da Latinvest. Luiz também supervisionava as iniciativas da empresa na área de venture capital através da LatinTechCapital. Previamente, ele trabalhou na Bear Stearns (BS) como diretor para Mercados Emergentes e chefiou as atividades de fusões & aquisições e finanças corporativas do BS no Brasil (1989-1994). Luiz também ocupou posições de chefia nas áreas de trading de renda fixa e renda variável, sendo responsável pela carteira proprietária da BS na América Latina. No período de 1986-1989, foi Diretor da filial do Unibanco em Nova Iorque e trabalhou na divisão de finanças corporativas do Citibank no Brasil. Luiz possui um MBA em Finanças pela American Graduate School of International Management (Thunderbird, 1985) e é graduado em Economia pela Pontifícia Universidade Católica no Rio de Janeiro (1982).

Amaury Bier – Presidente da Gávea Investimentos

Ingressou na Gávea Investimentos como sócio em janeiro de 2004, e em outubro de 2007 se tornou presidente da empresa. Amaury também é membro dos Comitês de Investimento de Private Equity, Crédito Estruturado e Imobiliário, do Comitê de Risco, do Comitê de Valuation de Private Equity, do Comitê Executivo e do Comitê de Remuneração do Grupo Gávea. De 2002-2004, foi diretor-executivo do Banco Mundial (World Bank), IFC e MIGA (fins de 2002 até início de 2004) e secretário-executivo do Ministério da Fazenda (04/1999-11/2002). Amaury já havia ocupado posições de senioridade no âmbito do governo federal, notadamente Secretário de Política Econômica do Ministério da Fazenda (1998-1999) e economista-chefe do Ministério do Planejamento e Orçamento (1996-1998). No setor privado, ele foi economista-chefe do Citibank Brasil (do início de 1994 até meados de 1996); sócio da empresa de consultoria Kandir & Associados (1992-1993); e economista sênior da Sadia e da Copersucar. Amaury é Bacharel em Economia pela Universidade de São Paulo, tendo completado os créditos de Mestrado e de Doutorado na mesma Instituição (Doutorado incompleto em Economia na Universidade de São Paulo). Entre 1985 e 1986, foi professor da Faculdade de Economia e Administração da Universidade de São Paulo.

Gabriel Srour – Gestor Sênior de Multimercado e Hedge Funds

Ingressou na Gávea em maio 2003, tornando-se sócio em fins de 2004. Gabriel é membro do Comitê de Investimento de fundos Multimercado, Comitê de Risco, Comitê Executivo e do Comitê de Remuneração, e é responsável por toda mesa de operações dos fundos Multimercado (locais e offshore). Atuou como estrategista no Departamento de Finanças do Banco BBM e lecionou no Departamento de Economia da Pontifícia Universidade Católica no Rio de Janeiro (2002-2003). Gabriel recebeu prêmios por excelência acadêmica, detendo os títulos de Mestrado e Graduação em Economia pela Pontifícia Universidade Católica no Rio de Janeiro (2002).

Edward Amadeo – Economista Chefe

Ingressou na Gávea em julho de 2006 como sócio Economista Chefe. Edward é membro do Comitê de Investimento de fundos Multimercado, do Comitê de Risco, do Comitê Executivo e do Comitê de Remuneração do Grupo Gávea. Antes de Ingressar na empresa, Edward foi sócio da Tendências Consultoria Integrada (2002-2005). Anteriormente, ocupou três cargos públicos federais sob a administração Cardoso: Secretário de Política Econômica do Ministério da Fazenda (1999-2001), Secretário de Planejamento e Avaliação da Presidência da República (1999) e Ministro do Trabalho (1998). Lecionou economia na Pontifícia Universidade Católica no Rio de Janeiro e foi professor associado visitante do Kellogg Institute, Universidade de Notre Dame (Estados Unidos). Prestou consultoria para diversas instituições Brasileiras e internacionais como UCTAD, PNUD (das Nações Unidas), Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), Banco Mundial, BNDES, IBGE, FUNCEX, World Institute of Development Economic Research (WIDER) e PREALC (da Organização Internacional do Trabalho). Sua pesquisa foca na interface entre macroeconomia e economia do trabalho com aplicação à economia brasileira. Seu trabalho foi publicado no Cambridge Journal of Economics (Reino Unido), El Trimestre Economico (México) e The News Palgrave: A Dictionary of Economics. Ele é autor de “Keyne’s Principle of Effective Demand” (Edward Elgar, England, 1986) e co-editor com Susan Horton de “Labour Productivity and Flexibility” (McMillan, London, 1997). Edward é Mestre em Economia pelo Instituto de Economia Industrial da Universidade Federal do Rio de Janeiro, M.A. e PhD em Economia pela Harvard University.

Christopher Meyn – Gestor Sênior de Private Equity

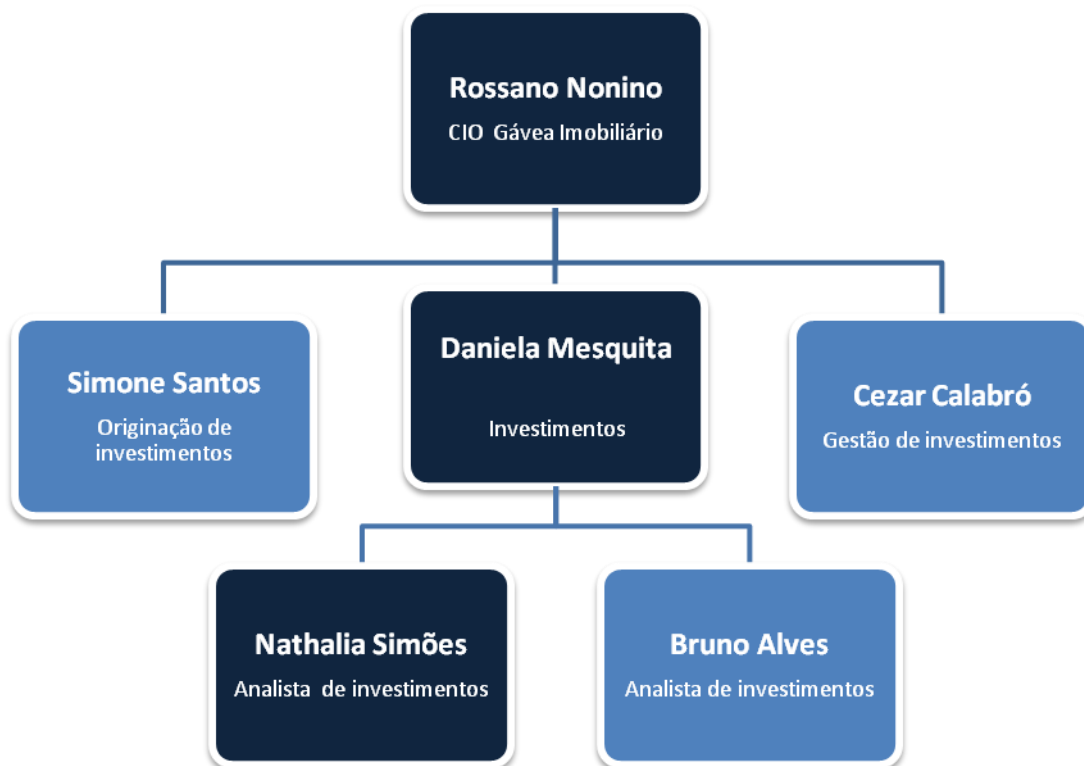
Ingressou na Gávea em março de 2006 como gestor de Private Equity, tornando-se sócio em julho de 2006. Christopher é membro do Comitê de Investimento de Private Equity, do Comitê de Valuation de Private Equity, do Comitê Executivo e Comitê de Remuneração do Grupo Gávea. No período de 2003-2005, foi consultor de uma empresa americana especializada em multistrategy alternative investments, focando em investimentos ilíquidos, desenvolvimento de negócios internacionais e parcerias estratégicas. De 1997-2002, Christopher foi diretor de Private Equity e Venture Capital da Latinvest Asset Management e Diretor Executivo e membro do Comitê de Investimento da Globalvest Management Co. (controladora da Latinvest baseada nos EUA) onde também responsável pelos negócios de Private Equity e Venture Capital da America Latina. Anteriormente, foi vice-presidente da Dick Clark Int’l Cable Ventures (1995-97), empresa americana especializada em aquisições de licenças de telecomunicações na América Latina, vice-presidente de Finanças do The Marks Group, Inc. (1993- 95), uma holding de telecomunicações baseada nos EUA, e como gestor de investimentos em fusões e aquisições para a Dean Witter Reynolds, Inc. (1990-93). Christopher é bacharel em Economia, com “Honors”, pela Universidade de Stanford (1990).

Gávea Imobiliário

Recentemente, a Gávea estabeleceu uma nova área de atuação, denominada “Gávea Imobiliário”. O Gávea Imobiliário atuará na gestão de fundos de investimento em ativos imobiliários (tais como projetos residenciais e comerciais, propriedades comerciais, fundos imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários), para investidores institucionais e pessoas físicas residentes no Brasil ou no exterior.

O Gávea Imobiliário conta hoje com US\$ 200 milhões (aproximadamente R\$ 405 milhões) de investimento já aprovados no comitê do Gestor, para investimentos, por outros fundos geridos pelo Gestor, em incorporação residencial, comercial e de *shopping centers* em Cuiabá, São Paulo, Belém, Fortaleza e Ribeirão Preto-SP. O primeiro destes investimentos foi concluído no início de outubro de 2012 e os demais investimentos estão em fase final de estruturação e diligência.

O Gávea Imobiliário conta, na data deste Prospecto, com uma equipe dedicada de 6 (seis) profissionais, sendo que 3 (três) profissionais estarão diretamente envolvidas na gestão do Fundo:



Profissionais que estarão envolvidos diretamente na gestão do Fundo

Profissionais que estarão envolvidos diretamente na gestão do Fundo.

Comitê de Investimentos: Composto por Rossano Nonino, Daniela Mesquita, Amaury Bier, Arminio Fraga Neto e Luiz Henrique Fraga.

Comitê de Operações: Composto por Rossano Nonino, Daniela Mesquita e Nathalia Simões.

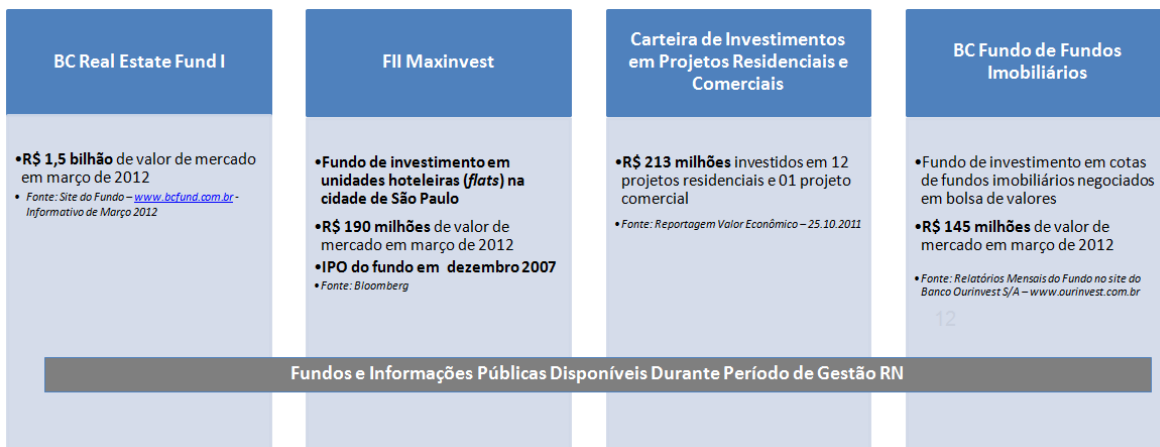
As biografias dos profissionais envolvidos com o Gávea Imobiliário estão listadas abaixo.

Rossano Nonino – Gestor Sênior de Imobiliário

Ingressou na Gávea em abril de 2012, como sócio responsável pelo desenvolvimento da área de investimento em ativos imobiliários (“Gávea Imobiliário”). Rossano preside o Comitê de Imobiliários da Gávea. Antes de juntar-se à Gávea Investimentos, Rossano foi diretor geral da Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários, responsável por mais de R\$3 bilhões em investimentos em ativos imobiliários para investidores institucionais internacionais e domésticos (2002-2012). Anteriormente, foi diretor e sócio da Rio Bravo Investimentos, responsável pela estruturação e gestão de fundos de investimentos imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários da instituição (1999-2002). Atuou como diretor do Banco Santander em São Paulo-SP, responsável por fundos de private equity no Brasil (1997-1999). Foi associado ao Banco Pactual (focado em operações de aquisições e fusões) e auditor internacional na Cia. Saint Gobain em Paris em 1994. Rossano é bacharel em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas em São Paulo e possui um MBA pelo INSEAD (França).

• Rossano Nonino (RN) – Co-CIO Gávea Imobiliário

- 25 anos de experiência profissional
- 13 anos de experiência em asset management imobiliário
 - Grupo Rio Bravo → R\$ 1 bilhão em FIIs e R\$ 150 milhões de CRIs sob gestão
 - Brazilian Capital → Outubro 2002 a março 2012 → Diretor Geral e CIO da companhia, responsável pela gestão de mais de R\$ 3 bilhões em ativos imobiliários, incluindo escritórios, shopping centers, lojas de varejo, institutos educacionais, flats, CRIs, fundo de FIIs, projetos comerciais e residenciais.



Daniela Mesquita

Ingressou na Gávea em agosto de 2012 como corresponsável pelo desenvolvimento da área de investimento do Gávea Imobiliário e é membro do Comitê de Imobiliários da Gávea. Daniela foi diretora financeira e diretora de Relações com Investidores da Brazilian Finance & Real Estate (BFRE) (2011-2012). Foi diretora da Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários, onde atuou como Portfolio Manager dos fundos de ativos imobiliários, sendo responsável pelas atividades de estruturação e underwriting de mais de R\$ 3 bi de investimentos imobiliários (2006-2010). Foi também responsável pela gerência financeira da Brazilian Mortgages (2004-2006) e anteriormente trabalhou como gerente de produtos da Thomson Financeira (1999-2000) e consultora da Standard & Poor's em Maryland, EUA (2002-2004). Daniela possui mestrado em Finanças pela Universidade de Reading (1995) e mestrado em Economia do Desenvolvimento pela Universidade de Oxford (1994). É graduada em Economia pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (1993).

Simone Santos

Ingressou na Gávea em julho de 2012 e é a responsável pela originação de investimentos em projetos e propriedades do Gávea Imobiliário. Antes trabalhou por 7 anos na Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários, onde atuou na área de originação de negócios, gestão de ativos imobiliários e controladoria de projetos de incorporação (2005-2012). Simone também foi responsável pela implantação e gerenciamento da unidade de negócios do Centro de Integração Empresa Escola/CIEE em Alphaville-SP (1993-2003). Graduiu-se em Ciências Contábeis pela Universidade Ibirapuera (1996) e fez MBA em Finanças pela Brazilian Business School (2006), ambos em São Paulo.

Cezar Calabro

Ingressou na Gávea em julho de 2012 como Gerente de investimentos em projetos e propriedades do Gávea Imobiliário. Iniciou sua carreira como Engenheiro Civil na construção de empreendimentos comerciais de grande porte e também atuou na Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários (2010-2012), sendo o responsável pela área de Engenharia dos fundos imobiliários. Possui pós-graduação pelo Mackenzie em Gerenciamento de Empreendimentos na Construção Civil (2008).

Nathalia Lousa Simões

Ingressou na Gávea em maio de 2012 como Analista de mercado de FIIs do Gávea Imobiliário. Anteriormente, trabalhou como estrategista de renda variável na Fator Corretora (2010-2012) e estagiou na Embaixada do Brasil e no International Law Institute, ambos em Washington D.C. (2009). Graduiu-se em Ciência Política pela Universidade de Brasília (UnB) (2008), além de possuir certificados de Macroeconomia pela London School of Economics (LSE) (2007) e Finanças Internacionais pela Georgetown University (2008).

Bruno Alves

Ingressou na Gávea em Setembro de 2009 como analista e recentemente se juntou a equipe do Gávea Imobiliário. Anteriormente, Bruno trabalhou como analista na divisão de Investment Banking da Bulltick Capital Markets. Antes de entrar na Bulltick, Bruno foi estagiário da Merrill Lynch, na área de Global Private Equity, (2008-2009) e do Galleas Partners (2007). Bruno é bacharel em Administração de Empresas pela Fundação Getulio Vargas em São Paulo.

Dados de Contato**Gávea Investimentos Ltda.**

Área Gávea Imobiliário

Av. Ataulfo de Paiva, 1.100, 7º andar, Leblon, CEP: 22440-035

Rio de Janeiro, RJ

Fone: +55 (21) 3526-9150

Fax: +55 (21) 3526-9180

Website: www.gaveainvest.com.br

Auditor Independente

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes

At. Caio Arantes

Avenida José da Silva de Azevedo Neto, 200 - Torre Evolution IV, 2º andar,

Rio de Janeiro, RJ,

Fone: +55 (21) 3232 6192

Fax: +55 (21) 3232 6088

E-mail: caio.arantes@br.pwc.com

Website: www.pwc.com.br

IX. FATORES DE RISCO

Antes de decidir por adquirir Cotas, os investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento do Fundo e avaliar os fatores de risco descritos nesta Seção.

O investimento nas Cotas envolve um alto grau de risco. Investidores devem considerar as informações constantes desta Seção, em conjunto com as demais informações contidas neste Prospecto, antes de decidir pela aquisição das Cotas. Em decorrência dos riscos inerentes à própria natureza do Fundo, incluindo, entre outros, os fatores de risco descritos nesta Seção, poderá ocorrer perda ou atraso, por tempo indeterminado, na restituição aos Cotistas do valor investido ou eventual perda do valor principal de suas aplicações.

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

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

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

Riscos de mercado

Fatores macroeconômicos relevantes. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da Carteira do Fundo e, conseqüentemente, o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por

qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Risco de crédito dos ativos financeiros da Carteira do Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a Carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias e normas regulamentares de suas atividades, está sujeita a alterações. Além disso, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária. Embora as regras tributárias relativas aos FIs estejam vigentes há anos, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária ou mesmo de ato tomado isoladamente por autoridade competente. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, alteração de alíquotas ou base de incidência, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a aumento da carga tributária e/ou a novos tributos não previstos inicialmente.

Riscos relacionados ao Fundo

Inexistência de garantia de eliminação de riscos. A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor a riscos aos quais o Fundo e a sua Carteira de investimentos estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor ou de quaisquer terceiros, com qualquer outro mecanismo de seguro ou, ainda, com garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

Desempenho passado. Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, do Fundo, ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os descritos nesta Seção.

Revisões e/ou atualizações de projeções. O Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Riscos operacionais e de licenciamento dos ativos imobiliários. O Fundo investirá em Ativos-Alvo com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais Ativos-Alvo, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos imobiliários subjacentes aos Ativos-Alvo. O Fundo não realizará nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos imobiliários subjacentes aos Ativos-Alvo, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos imobiliários. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos Ativos-Alvo, incluindo o Fundo, poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos Ativos-Alvo, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo.

Risco relativo a novas emissões de Cotas. Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo é importante que os Cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de Cotas que poderão ocorrer. A ausência do Cotista na subscrição de novas Cotas pode ensejar a diluição de sua participação no Fundo. Muito embora o Regulamento do Fundo contemple a existência do direito de preferência na subscrição das novas Cotas, possibilitando assim que os Cotistas tenham um mecanismo mínimo de proteção com relação à diluição de sua participação no Fundo, os Cotistas devem estar atentos às novas emissões.

Risco tributário. A Lei nº 9779/99 estabelece que os FIs são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FI. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FIs e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FI cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

- a) será concedido somente nos casos em que o FI possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- b) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FI ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FI.

Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os FIs, existe o risco de que possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação. Nessa última hipótese, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas.

Riscos relacionados ao investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários. Como os FIs são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os FIs são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do FI, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os FIs encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de suas cotas terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco relacionado com objetivo preponderante de investimento do Fundo. O Fundo pode não atingir o objetivo de investimento preponderante em cotas de FIs, caso em que o seu resultado estará intrinsecamente atrelado a outros títulos imobiliários ou títulos com perfil de renda fixa disponíveis no mercado.

Risco relativo à participação de pessoas vinculadas na Oferta. Exceto na hipótese prevista no artigo 55 da Instrução CVM 400/03, não haverá percentual máximo das Cotas objeto da Oferta a ser destinado a tais pessoas vinculadas. Nesse sentido, controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição das Cotas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, poderão adquirir quantidade significativa de Cotas, enfraquecendo o poder decisório dos demais Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas, podendo, ainda, acarretar alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

Riscos relativos ao mercado imobiliário

O Fundo investirá em cotas de FIs que poderão ter em seu patrimônio investido em imóveis, os quais estão sujeitos aos riscos relativos ao mercado imobiliário a seguir elencados que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas do Fundo.

Risco de desvalorização dos imóveis. Como os recursos do Fundo serão aplicados primordialmente em cotas de FIs que investem em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio dos FIs investidos pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido por tais FIs.

Riscos relativos às receitas projetadas e despesas mais relevantes. Os principais riscos relativos às receitas projetadas e às despesas relevantes apresentadas nos estudos de viabilidade econômico-financeira que integram os laudos de avaliações dos imóveis e a possibilidade dos valores estimados não se concretizarem são:

Quanto à receita de locação dos imóveis. As projeções de receitas constantes das análises de viabilidade geralmente são feitas com base nos contratos de locação celebrados pelo empreendedor (ou FII) e os locatários. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem no caso de inadimplência dos locatários no que se refere ao efetivo cumprimento das obrigações dos locatários nos termos do contrato de locação. O não pagamento de um aluguel implica em não recebimento de parte da receita por parte do FII. Na hipótese de inadimplemento, o rendimento distribuído no período aos cotistas de tal FII, inclusive o Fundo, seria reduzido.

Quanto às alterações no valor do aluguel originalmente acordado. As projeções de receitas geralmente são feitas com base nos contratos de locações já celebrados. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de realização de ação revisional trianual, conforme previsto na legislação aplicável, o que provocaria alterações nos valores originalmente acordados. Importante ainda destacar que, conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, “nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo da locação não seja de interesse do locador proceder à renovação do contrato, o locatário terá direito à renovação do contrato por igual período. Além disso, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação após três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Desta forma, o valor da locação poderá variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

Quanto às despesas de manutenção e depreciações dos imóveis. As estimativas de gastos com manutenção e depreciação dos imóveis dos FIIs geralmente são realizadas dentro de padrões usuais de mercado. Entretanto, variações podem ocorrer, sobretudo em função da diversidade das benfeitorias e acessões edificadas nos Imóveis e dos seus variados períodos de vida útil remanescentes.

Quanto à desapropriação e do caso fortuito ou força maior. De acordo com o sistema legal brasileiro, o governo federal poderá desapropriar imóvel por necessidade ou utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e prejudicar de modo relevante os resultados do FII que detém tal imóvel. Apesar do risco de desapropriação do imóvel ser reduzido, a possibilidade existe. Os rendimentos dos FIIs e, por consequência, do Fundo, estão expostos a eventos de força maior, que consistem em acontecimentos imprevisíveis e involuntários. Não obstante a diligência dos administradores, os resultados dos FIIs investidos estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo.

X. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Considerando a distribuição de Cotas prevista na Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas do Lote Adicional) pelo Valor Unitário, os recursos brutos a serem captados na Oferta equivalem a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo que, líquidos das taxas, despesas e demais encargos relativos à Oferta, equivalem a R\$ 199.367.130,00 (cento e noventa e nove milhões, trezentos e sessenta e sete mil, cento e trinta reais)

O Fundo irá destinar os recursos líquidos a serem captados na Oferta para investimentos nos Ativos-Alvo, para os Investimentos Temporários e para as despesas e encargos do Fundo, observado os termos do Regulamento e deste Prospecto.

XI. VISÃO GERAL DO SETOR DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Principais Características do Fundo de Investimento Imobiliário

Criado pela Lei nº 8.668/93 e regulamentado pela Instrução CVM 472/08, o fundo de investimento imobiliário é uma comunhão de recursos captados junto a investidores destinados a alocar recursos em imóveis já construídos, em empreendimentos em desenvolvimento e construção, assim como em títulos e valores mobiliários lastreados em ativos imobiliários.

O fundo de investimento imobiliário é constituído como condomínio fechado, ou seja, o resgate de cotas não é permitido. Deste modo, liquidez ao cotista somente é possível com a negociação das cotas (valores mobiliários) em bolsa ou mercado de balcão organizado (mercado ainda com pouca liquidez).

O administrador do fundo de investimento imobiliário deve observar regulamentação pertinente aos FIs, incluindo, dentre outras, a Instrução CVM 409/04, que estabelece, entre outros aspectos, limites de concentração de investimentos da carteira.

No fundo de investimento imobiliário, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido pelo fundo, sujeito à disponibilidade de caixa, deverá ser distribuído ao cotista ao menos semestralmente.

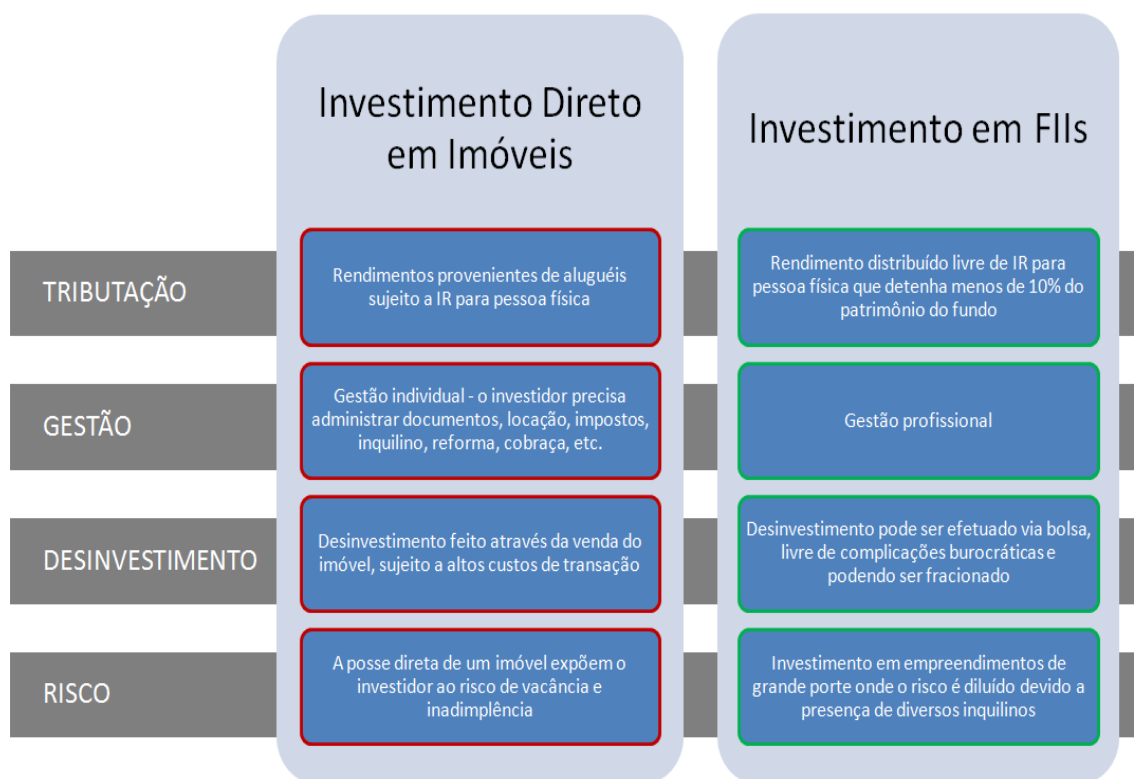
O fundo de investimento imobiliário não tem personalidade jurídica própria, sendo representado por seu administrador em todos os investimentos que realiza. Dessa forma, o administrador do fundo de investimento imobiliário “empresta” a sua personalidade jurídica ao respectivo fundo, tendo a propriedade fiduciária de todos os ativos que integram a carteira do fundo, sejam imóveis ou não.

O fundo de investimento imobiliário publica informações mensais para CVM e bolsas de valores/mercado de balcão (se listados) e tem auditoria anual de suas demonstrações financeiras.

O retorno financeiro aos investidores se dá por meio da distribuição de resultados de seus investimentos (por exemplo, aluguel pago por shopping center) e/ou possível ganho de capital com a venda das cotas de fundos de investimento imobiliário investidos no mercado secundário (embora o mercado ainda conte com pouca liquidez). Por conseguinte, o fundo de investimento imobiliário representa uma alternativa ao investimento direto em imóveis.

Na opinião do Gestor, o fundo de investimento imobiliário se apresenta como uma forma de proteção parcial contra inflação, uma vez que os aluguéis no mercado imobiliário são, na maioria dos casos, ajustados de acordo com o IGP-M. O fundo de investimento imobiliário é um tipo de investimento de longo prazo, por acompanhar o perfil de maturação de investimento imobiliário (inadequado, portanto, a investidores que necessitem de liquidez imediata).

Investimento em FIs x Investimento Direto em Imóveis

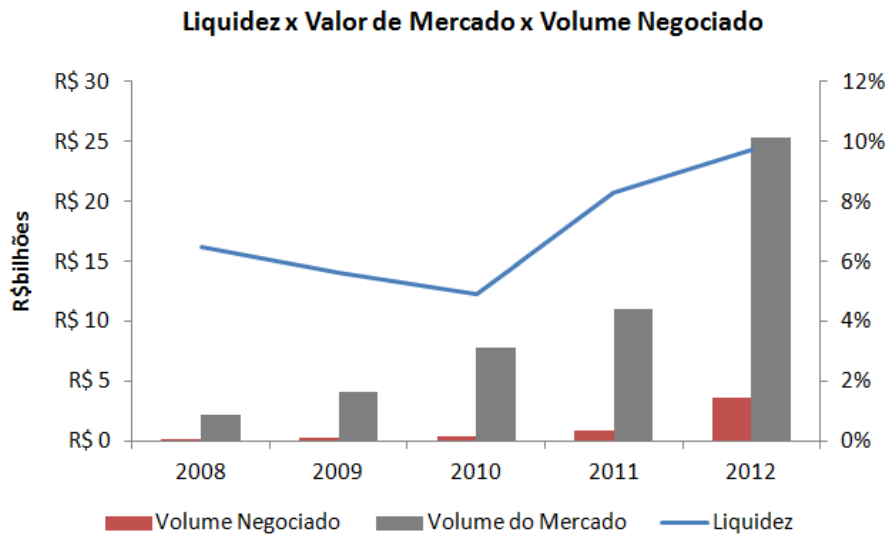


Fonte: Área de análise do Gestor

Mercado em Expansão

O número de FIs listados em bolsa ou mercado de balcão organizado tem crescido de forma acentuada nos últimos cinco anos, ultrapassando, em 28 de dezembro de 2012, a marca de R\$25 bilhões de valor de mercado total. Apesar da liquidez ainda ser baixa, esta aumentou significativamente nos últimos anos. Em 2012, o volume de negociação de cotas de FIs em bolsa e mercado de balcão organizado somou R\$ 3,6 bilhões, representando uma liquidez de 10% do valor total de mercado para o ano de 2012.

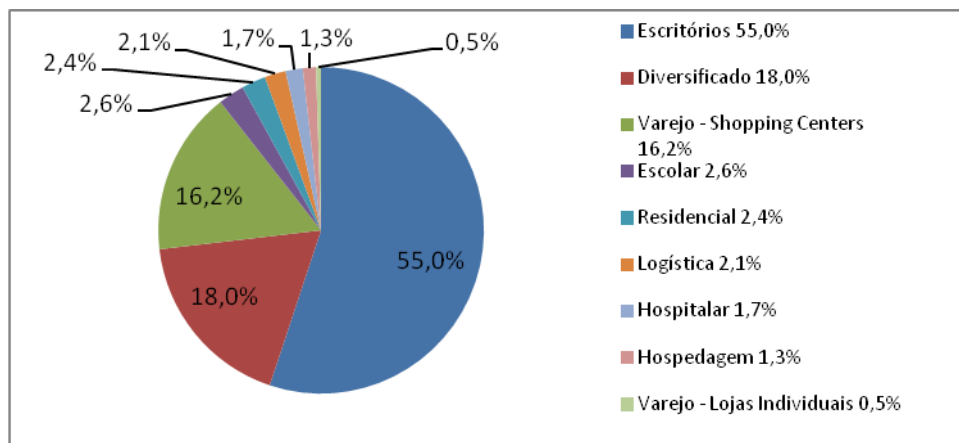
Além disso, o volume de mercado de cotas de FIIs tem apresentado notável crescimento nos últimos anos, conforme o gráfico abaixo:



Fonte: BMF&Bovespa

Segmentos de FIIs

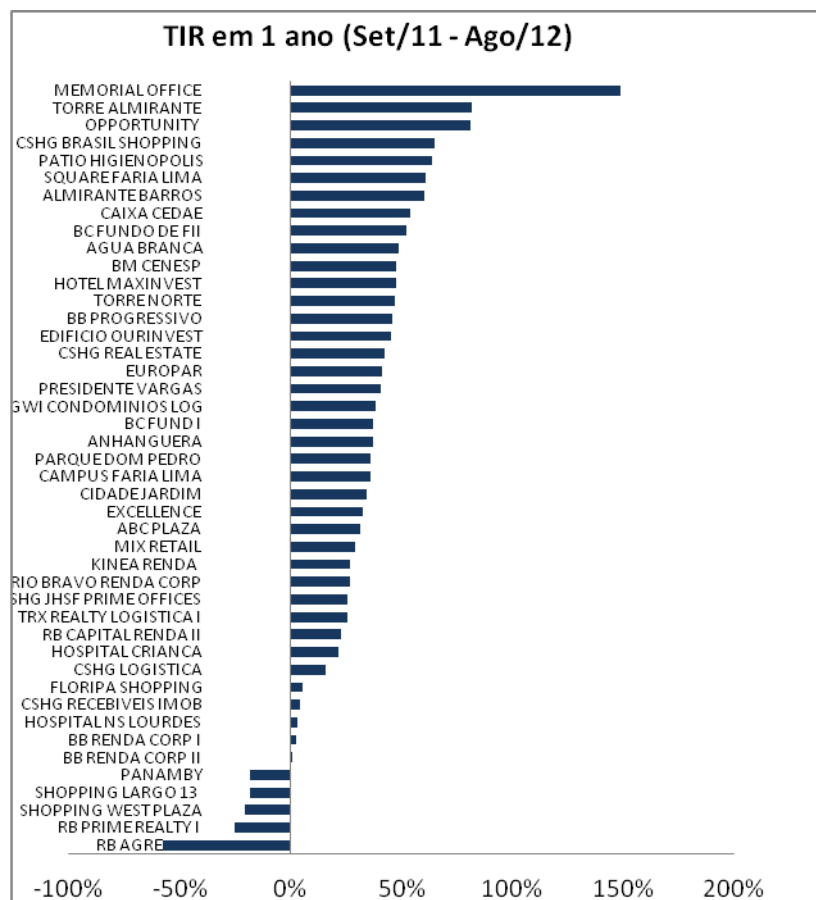
Com o crescimento e aumento da sofisticação do mercado já é possível identificar diferentes tipos de FIIs, seja na composição do capital ou na política de distribuição de rendimentos. Na maioria dos casos, cada FII foca em um tipo específico de imóvel como escritórios e *shopping centers*. No entanto, os FIIs também podem diversificar sua carteira com outros investimentos com lastro em imóveis como CRIs, LHs, LCIs e cotas de outros FIIs.



Fonte: Uqbar; "Guia do Investidor – Fundo de investimento imobiliário"; 2ª. Edição.

Rentabilidade

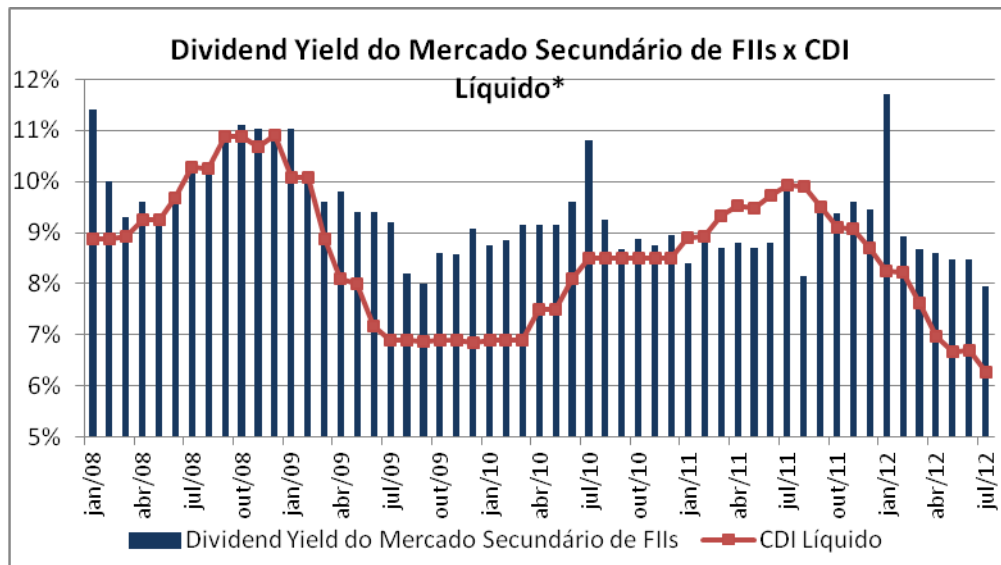
Em função da elevada valorização média das suas cotas, a maioria dos FIIs listados na BMF&BOVESPA gerou uma TIR (medida pela combinação de rendimentos distribuídos e variação do valor da cota) positiva no período entre setembro de 2011 e agosto de 2012, conforme mostra a tabela a seguir:



Fonte: Bloomberg

Fundos com negociação de cotas há pelo menos um ano, até agosto de 2012

No período de janeiro de 2008 a julho de 2012, o *dividend yield* médio mensal dos 30 FIIs mais líquidos (volume negociado diário médio de determinado FII sobre valor médio de mercado de todos FIIs) negociados no mercado secundário em bolsa manteve-se na maioria dos meses acima do rendimento mensal do CDI líquido (considerando-se tributação de 20% de imposto de renda sobre remuneração produzida pelo CDI). FIIs de renda que realizaram ofertas públicas em 2012 tiveram *dividend yield* inicial entre 8% e 9% ao ano.

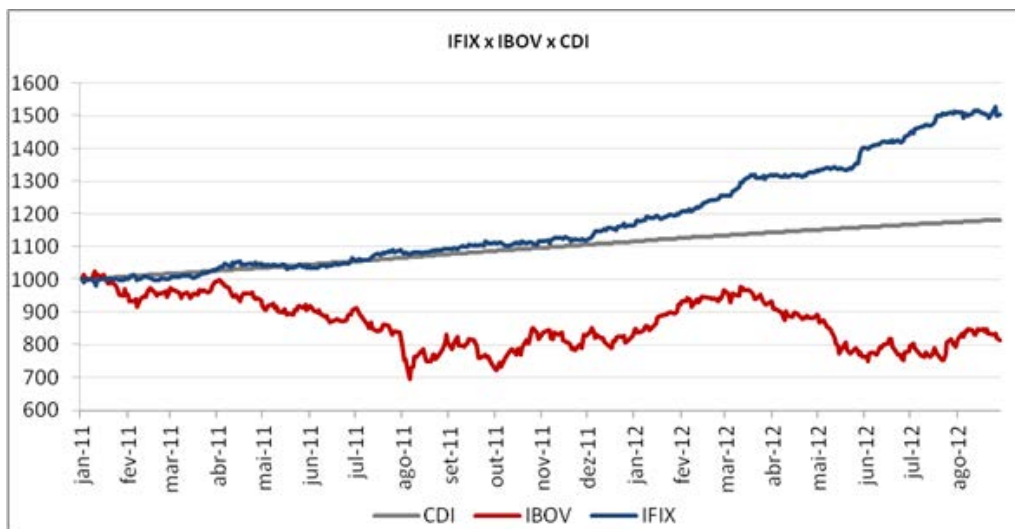


Dividend yield médio mensal dos 30 FIIs mais líquidos.

*Remuneração do CDI líquida de 20% de IR

Fontes: Economática, BACEN e Gávea

Os FIIs listados em bolsa apresentaram também, desde dezembro de 2010, desempenho significativamente superior ao verificado à média do desempenho das ações que compõem o Índice Bovespa e ao CDI, conforme demonstrado abaixo na comparação do Índice Bovespa ao Índice de Fundos Imobiliários (IFIX):



Fonte: Bloomberg e Bovespa – dados até 31/08/2012

XII. TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, esta Seção traz as regras gerais de tributação aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas. Alguns Cotistas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas nesta Seção para fins de avaliar o investimento em Cotas do Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotistas do Fundo.

A discussão a seguir resume as principais consequências fiscais, no Brasil, decorrentes da aquisição, titularidade e alienação das Cotas do Fundo por investidores que sejam residentes no Brasil e que sejam pessoas físicas residentes ou pessoas jurídicas residentes. Outros investidores residentes no Brasil não qualificados como pessoas físicas residentes ou como pessoas jurídicas residentes devem recorrer aos seus assessores a fim de assegurarem-se quanto à tributação específica que lhes seja cabível em decorrência dos investimentos e operações relacionados com as Cotas do Fundo.

A discussão está baseada na legislação brasileira vigente na data deste Prospecto. Qualquer mudança na legislação aplicável pode alterar as consequências fiscais ora descritas. A discussão a seguir não trata de consequências fiscais decorrentes da propriedade das Cotas pelos residentes no Brasil sob as leis de qualquer outro País, ou, ainda, sob específicas leis de determinado estado ou município brasileiro, nem pretende constituir uma análise completa de todas as consequências fiscais relacionadas à aquisição, titularidade e alienação das Cotas do Fundo.

O tratamento fiscal descrito abaixo não será aplicável caso o Fundo venha, no futuro, a alterar a sua política de investimento definida no Regulamento, nos termos ali previstos, e posteriormente realize investimentos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das Cotas do Fundo. Nessa situação específica, o Fundo passaria a ter tratamento tributário equiparado ao de pessoas jurídicas.

Recomenda-se aos investidores interessados nas Cotas do Fundo que consultem seus próprios advogados e assessores fiscais, que poderão lhes prestar assessoria específica levando em conta sua situação particular.

Tributação do Fundo

O Fundo, tal como uma pessoa jurídica, está sujeito à incidência do IRRF sobre os rendimentos e ganhos originados de aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável auferidos pela sua Carteira de investimento. Por sua vez, os rendimentos originados de aplicações imobiliárias – remuneração produzida por LHs, CRIS e LCIs - não estão sujeitos à tributação na Carteira do Fundo, sendo somente tributados, via de regra, no nível dos Cotistas. Essa compensação poderá ser efetuada proporcionalmente à participação no Fundo do Cotista pessoa jurídica residente ou pessoa física residente.

O IRRF incidente sobre os rendimentos da Carteira do Fundo pode ser compensado posteriormente com o IRRF eventualmente devido pelos Cotistas do Fundo em razão da distribuição de rendimentos periódicos pelo Fundo ou do resgate de Cotas pelos Cotistas.

Tributação dos Cotistas

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do IRRF, à alíquota de 20%. O Fundo deve distribuir aos seus Cotistas, no mínimo a cada seis meses, 95% dos lucros auferidos pelo regime de caixa.

Conforme previsto na Lei 11.033/04, são isentos de tributação pelo imposto de renda os rendimentos distribuídos às pessoas físicas pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas, e não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não haverá nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, do Gestor ou de qualquer Instituição Participante da Oferta para assegurar que cada Cotista se mantenha dentro do limite de 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo acima mencionado. Além disso, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador do Gestor ou de qualquer Instituição Participante da Oferta para assegurar que o Fundo observe o número mínimo de 50 cotistas. O Fundo manterá as cotas registradas para negociação secundária na BM&FBOVESPA ou no mercado de balcão organizado.

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

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

No caso de pessoa jurídica que não seja instituição financeira ou equiparada, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Já no caso de instituição financeira ou equiparada, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ, CSLL e, em princípio, também do PIS e COFINS.

Tributação do IOF/Títulos

Operações que tenham por objeto a aquisição, cessão, resgate, repactuação de títulos e valores mobiliários, bem como o pagamento de suas liquidações (conjuntamente “**Alienações**”) estão sujeitas ao IOF/Títulos, na forma prevista no Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.

Atualmente, somente haverá incidência de IOF/Títulos no caso das hipóteses mencionadas acima ocorrerem antes de 30 dias contados a partir da data de aquisição de Cotas do Fundo pelo Cotista (verificação será feita em relação a cada aquisição ou outra forma de Alienação, conforme o caso). Neste caso, a incidência do IOF/Títulos será de 1% ao dia sobre o valor da operação, limitado a um percentual do rendimento, conforme previsto pela legislação fiscal em vigor. A alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer momento, por meio de ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% ao dia.

Responsabilidade Tributária

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

XIII. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua Carteira, constituem o patrimônio do Fundo. O Fundo está sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM e ajustadas, quando aplicável, com base nos princípios gerais de contabilidade brasileiros, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

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

XIV. SERVIÇOS DE ATENDIMENTO

Antes de investir recursos no Fundo, o investidor obterá uma cópia do Regulamento e deste Prospecto. Leia-os com atenção.

O Coordenador Líder da Oferta e o Administrador manterão à disposição dos potenciais investidores e de quaisquer terceiros interessados em adquirir Cotas, o serviço de atendimento para esclarecimento de dúvidas relacionadas à Oferta e ao Fundo, nos seguintes endereços.

ADMINISTRADOR:

BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Cidade de Deus, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara, CEP 06029-900

Osasco, SP, Brasil

At.: Gleyson dos Santos

Tel.: +55 (11) 3684-4522

Fax: + 55 (11) 3684-5645

e-mail: 4010.gleyson@bradesco.com.br

website: www.bradescobemdtvm.com.br

COORDENADOR LÍDER:

Gávea Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rio de Janeiro

Avenida Ataulfo de Paiva, 1.100, 7ª andar

Leblon CEP 22440-035,

Tel.: 21 3526-9150

Fax: 21 3526-9180

São Paulo

Rua Jerônimo da Veiga, 384 - 11º andar

Itaim Bibi - CEP: 04536-001

Tel.: 11 3526-9100

Fax: 11 3526-9101

Ouvidoria:

Contato: Vivian Campori

Tel: 0800 60 42832

Website: www.gaveainvest.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

XV. ÍNDICE DE ANEXOS

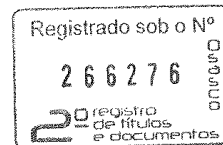
- ANEXO A** - REGULAMENTO DO FUNDO
- ANEXO B** - DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DO ART. 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400/03
- ANEXO C** - DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ART. 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400/03

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO A

- REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DELIBERAÇÃO DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO GÁVEA FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“FUNDO”)

BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição com sede na Cidade de Deus, 4º andar, Prédio Prata - Vila Yara, Osasco, São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.066.670/0001-00, na qualidade de instituição administradora (“Instituição Administradora”) do **GÁVEA FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído em 14.09.2012, cujo regulamento foi registrado sob o n.º 261719 em 17.09.2012 perante o 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Osasco, Estado de São Paulo (“Fundo” e “Regulamento”, respectivamente).

CONSIDERANDO QUE:

- i) não há cotistas até a presente data no Fundo;
- ii) a Instituição Administradora deseja promover alterações no Regulamento;

RESOLVE:

1. Ratificar todos os demais termos do Regulamento, que a passa a vigorar segundo versão consolidada anexa.
2. Estando assim deliberada a alteração do Regulamento do **GÁVEA FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, vai a presente assinada em 02 (duas) vias de igual forma e teor.
3. Esta deliberação, com o regulamento do Fundo, deverá ser registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Osasco, Estado de São Paulo.

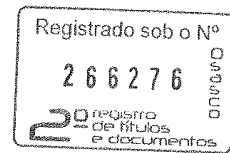
Osasco, 22 de janeiro de 2013.

177098 - Raimundo de Souza Filho

BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

87051 - Gastão Simões

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

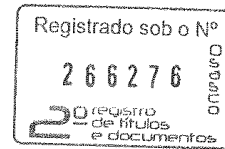


**REGULAMENTO DO GÁVEA FUNDO DE FUNDOS
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** /

22 de janeiro de 2013. /

JUR_SP - 15467902v14 - 34.336318

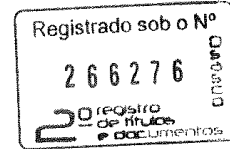
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ÍNDICE

CLÁUSULA I.	O FUNDO	3
CLÁUSULA II.	OBJETO	3
CLÁUSULA III.	POLÍTICA DE INVESTIMENTO	4
CLÁUSULA IV.	ADMINISTRAÇÃO	6
CAPÍTULO I.	ATRIBUIÇÕES DO ADMINISTRADOR	6
CAPÍTULO II.	ATRIBUIÇÕES DO GESTOR	10
CAPÍTULO III.	DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	12
CAPÍTULO IV.	VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR	16
CAPÍTULO V.	REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS	17
CAPÍTULO VI.	SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR	19
CAPÍTULO VII.	SUBSTITUIÇÃO DO GESTOR	21
CLÁUSULA V.	COTAS	22
CLÁUSULA VI.	EMISSÃO INICIAL DE COTAS DO FUNDO	23
CLÁUSULA VII.	OFERTA PÚBLICA INICIAL DE COTAS DO FUNDO	23
CLÁUSULA VIII.	NOVAS EMISSÕES DE COTAS	24
CLÁUSULA IX.	TAXA DE INGRESSO	25
CLÁUSULA X.	POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	26
CLÁUSULA XI.	ASSEMBLEIA GERAL	27
CLÁUSULA XII.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	33
CLÁUSULA XIII.	DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO	34
CLÁUSULA XIV.	DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS	35
CLÁUSULA XV.	TRATAMENTO TRIBUTÁRIO DO FUNDO	36
CLÁUSULA XVI.	FORO	38

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**REGULAMENTO DO
GÁVEA FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII**

CLÁUSULA I. O FUNDO

1.1. Denominação do Fundo e Forma de Constituição. O **GÁVEA FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, designado neste regulamento simplesmente como "**FUNDO**", constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em títulos e valores mobiliários ligados a empreendimentos imobiliários, de todos os tipos, conforme definidos na regulamentação vigente.

1.2. Base Legal. O **FUNDO** é disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei 8.668/93**"), pela Instrução nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") em 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472/08**"), e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis e será regido pelo presente regulamento ("**Regulamento**").

1.3. Prazo de Duração. O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado.

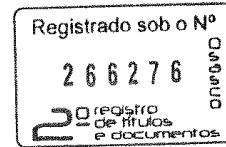
1.4. Administrador. O **FUNDO** é administrado pela **BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, Prédio Prata, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.066.670/0001-00 ("**Administrador**").

1.5. Informações e Documentos do FUNDO. As informações e documentos relativos ao **FUNDO** estarão disponíveis aos cotistas no endereço do Administrador acima descrito, bem como em sua página na rede mundial de computadores (www.bradescobemdtvm.com.br).

1.6. Público Alvo do FUNDO. O público alvo do **FUNDO** será composto por investidores qualificados, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM 409/04, bem como investidores não qualificados, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas com domicílio no Brasil ou no exterior. É vedada a aquisição ou subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011.

CLÁUSULA II. OBJETO

2.1. Identificação dos Ativos-Alvo. O **FUNDO** irá investir seus recursos em qualquer dos seguintes ativos ("**Ativos-Alvo**");



- (i) cotas de outros fundos de investimentos imobiliário (“FIIs”);
- (ii) letras hipotecárias (“LHs”);
- (iii) letras de crédito imobiliário (“LCIs”); e
- (iv) certificados de recebíveis imobiliários (“CRIs”).

2.2. Investimentos Temporários. As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de modo a atender as necessidades de liquidez do **FUNDO**, nos termos do parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472/08 (“Investimentos Temporários”).

2.3. Composição da Carteira do FUNDO. Os Ativos-Alvo e os Investimentos Temporários compõem a carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**.

CLÁUSULA III. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. Identificação do Gestor. A carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO** será gerida pela **Gávea Investimentos Ltda.**, empresa com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva, 1.100, 7º andar, Leblon, CEP: 22440-035, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.669.128/0001-66, que foi contratada pelo Administrador nos termos do artigo 29, VI, da Instrução CVM 472/08 (“Gestor”). O Gestor é instituição autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 11.165, de 14 de julho de 2010.

3.2. Descrição da Política de Investimento em Ativos-Alvo. A gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO** será conduzida em atendimento aos objetivos do **FUNDO**, nos termos da Cláusula II (*Objeto*) acima e em consonância com a seguinte política de investimento em Ativos-Alvo:

- (i) o **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos em Ativos-Alvo de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:
 - (a) auferir rendimentos das cotas de FIIs que vier a adquirir;
 - (b) auferir ganho de capital nas negociações de cotas de FIIs que vier a adquirir e posteriormente alienar;



- (c) auferir rendimentos das LHs, LCIs e CRIs que vier a adquirir;
 - (d) auferir ganho de capital nas eventuais negociações de LHs, LCIs e CRIs que vier a adquirir e posteriormente alienar; e
- (ii) dentre os Ativos-Alvo, o **FUNDO** deverá buscar investir parcela preponderante de seus recursos em FIIs.

3.3. Critérios para Aquisição de Ativos-Alvo. As aquisições dos Ativos-Alvo que podem compor a carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO** deverão observar os seguintes critérios:

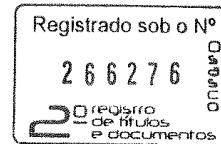
- (i) em relação às LHs e LCIs, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;
- (ii) em relação aos CRIs, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário; e
- (iii) as cotas de FIIs deverão pertencer a fundos de investimento imobiliário devidamente constituídos, em funcionamento e devidamente sujeitos às normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

3.4. Limites de Aplicação por Emissor e por Modalidade de Ativo Financeiro. O **FUNDO** deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la. Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam às aplicações em FIIs ou CRIs.

3.5. Limites de Aplicação por Emissor Específico de Ativos-Alvo. O **FUNDO** não investirá quantia superior a 10% (dez por cento) do patrimônio em apenas um determinado FII ou uma mesma emissão de CRI.

3.6. Autorização Específica para Aquisição e Alienação dos Títulos e Valores Mobiliários. Observados os critérios estabelecidos neste Regulamento, a aquisição e a alienação dos títulos e valores mobiliários pelo **FUNDO** independe de autorização específica dos cotistas.

3.7. Alteração da Política de Investimento. O objeto do **FUNDO** e sua política de investimento somente poderão ser alterados mediante deliberação de cotistas devidamente reunidos em assembleia geral, que representem, no mínimo, a maioria das cotas emitidas



pelo FUNDO à época da deliberação, observadas para tal fim de deliberação as regras estabelecidas no presente Regulamento.

3.8. Contratação de Operações de Derivativos. O FUNDO não irá contratar operações com derivativos, inclusive para fins de proteção patrimonial.

3.9. Prazo de Aplicação dos Recursos da Primeira Emissão de Cotas em Ativos-Alvo. No prazo de 12 (doze) meses a contar da data de encerramento da Primeira Emissão de Cotas do FUNDO (conforme definido na Cláusula 6.1), o FUNDO envidará melhores esforços para aplicar o equivalente a 90% (noventa por cento) dos recursos da Primeira Emissão de Cotas do FUNDO na aquisição de Ativos-Alvo.

3.10. Fatores de Risco. Os riscos envolvidos no investimento no FUNDO deverão ser explicitados detalhadamente no prospecto da oferta pública a ser realizada por ocasião da emissão e distribuição de cotas e deverão levar em conta, dentre outros, os seguintes aspectos:

- (i) riscos relacionados a fatores macroeconômicos – políticas governamentais, efeito da globalização e demais riscos relativos à atividade econômica;
- (ii) risco relacionado à liquidez dos Ativos-Alvo;
- (iii) riscos relativos à rentabilidade do investimento, considerado o potencial de geração de ganhos dos Ativos- Alvo;
- (iv) risco quanto ao objeto do FUNDO; e
- (v) riscos relativos às receitas mais relevantes geradas pelos Ativos-Alvo.

3.11. Partes Relacionadas como Contraparte. Admite-se que o Administrador, o Gestor ou empresas a elas ligadas possam assumir a contraparte das operações do FUNDO, devendo manter por 5 (cinco) anos registros segregados que documentem tais operações.

CLÁUSULA IV. ADMINISTRAÇÃO

CAPÍTULO I. ATRIBUIÇÕES DO ADMINISTRADOR

4.1. Extensão dos Poderes de Administração. A administração do FUNDO compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à



manutenção do **FUNDO**, os quais podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**.

4.2. Competências do Administrador. Ao Administrador compete: (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**; (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos ativos que vierem a compor a carteira de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**; (iii) abrir e movimentar contas bancárias; (iv) nos casos de destituição do Gestor, adquirir e alienar os títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira do **FUNDO**; (v) transigir; (vi) representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, inclusive em ações, recursos e exceções; (vii) solicitar a admissão à negociação das cotas do **FUNDO** em bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado, nos termos deste Regulamento; e (viii) todos os demais atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento e demais disposições legais e/ou regulamentares aplicáveis.

4.2.1. Deveres Quanto à Conduta do Administrador. O Administrador do **FUNDO** deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reservas sobre seus negócios.

4.3. Serviços Prestados por Terceiros Contratados. Para o exercício de suas atribuições o Administrador poderá contratar os seguintes serviços por terceiros, desde que, em qualquer caso, devidamente habilitados a prestar os respectivos serviços, conforme aplicável:

(i) atividades de tesouraria, de controle e processamento de aquisição e alienação dos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira do **FUNDO**;

(ii) escrituração de cotas;

(iii) custódia de ativos financeiros;

(iv) auditoria independente; e

(v) gestão da carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**.

4.3.1. Responsabilidade pelos Custos de Contratação de Terceiros. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos itens (iii) e (iv) do *caput* da Cláusula 4.3 (*Serviços Prestados por Terceiros Contratados*) serão considerados despesas do



FUNDO, nos termos deste Regulamento. Os custos para a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos itens 4.3 (i), (ii) e (v) serão arcados pelo Administrador.

4.4. Obrigações e Responsabilidades do Administrador. Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do **FUNDO**:

(i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista na Cláusula III (*Política de Investimentos*) deste Regulamento;

(ii) quando aplicável, tendo em vista a política de investimentos do **FUNDO**, providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei no 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:

- (a) não integram o ativo do Administrador;
- (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

(iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- (a) os registros de cotistas e de transferência de cotas;
- (b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais;
- (c) quando aplicável, tendo em vista a política de investimentos do **FUNDO**, 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, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472/08.

(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 informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) desta Cláusula 4.4 até o término do procedimento;

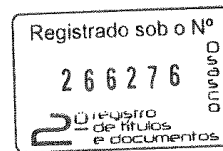
(ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08 e neste Regulamento;

(x) manter atualizada, junto à CVM, a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

(xi) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto do **FUNDO**, bem como as deliberações da assembleia geral; e

(xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e, quando aplicável, tendo em vista a política de investimentos do **FUNDO**, o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

4.4.1. Conteúdo Mínimo dos Contratos de Custódia. Os contratos de custódia celebrados em nome do **FUNDO** devem conter cláusula que:



- (i) estipule que somente as ordens emitidas pelo Administrador, pelo Gestor ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;
- (ii) vede ao custodiante a execução das ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo; e
- (iii) estipule com clareza o preço dos serviços.

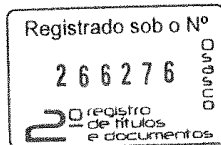
4.5. Restrição do Administrador com Relação ao Patrimônio do Fundo. Conforme previsto no artigo 32, inciso II da Instrução 472/08, os títulos e valores mobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**:

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

CAPÍTULO II. ATRIBUIÇÕES DO GESTOR

4.6. Obrigações do Gestor. Caberá ao Gestor:

- (i) monitorar o mercado brasileiro dos Ativos-Alvo e conduzir a coleta e análise de dados, mantendo um modelo de base de dados contendo informações como: (a) FIIs listados em bolsa ou mercado de balcão organizado e características dos empreendimentos imobiliários nos quais investem (contendo, entre outros aspectos, tipo de imóvel, inquilinos, valor do aluguel pago versus valor de aluguel do mercado, data das revisionais de aluguel); (b) taxas de retorno; (c) taxas de desconto em ofertas públicas e negociações de cotas; (d) rentabilidades alvo; e (e) eventuais garantias oferecidas;



- (ii) adquirir e alienar os títulos e valores mobiliários componentes da carteira do **FUNDO**, em conformidade com a política de investimento definida neste Regulamento;
- (iii) monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;
- (iv) acompanhar as assembleias gerais dos FIIs que o **FUNDO** vier a investir, podendo, a seu exclusivo critério, comparecer às assembleias gerais e exercer seu direito de voto;
- (v) exercer e diligenciar, em nome do **FUNDO**, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira do **FUNDO**;
- (vi) elaborar, em conjunto com o Administrador, relatórios periódicos das atividades do **FUNDO**, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista deste Regulamento;
- (vii) transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**; e
- (viii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente.

4.6.1. Outorga de Poderes para Representação. O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do **FUNDO**, todos os atos necessários à gestão da carteira do **FUNDO**, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O **FUNDO**, através do Administrador e por este instrumento, constitui o Gestor seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento, incluindo as referidas nos itens (ii), (iv) e (v) acima, outorgando-lhe todos os poderes necessários para tanto.

4.7. Processo Decisório do Gestor e Comitês. O processo decisório do Gestor para aquisição ou alienação dos títulos e valores mobiliários de sua carteira envolverá os seguintes comitês: (i) Comitê de Investimento do **FUNDO**; e (ii) Comitê de Operações do **FUNDO**. Os membros dos comitês deverão ser indicados pelo Gestor e formados exclusivamente por empregados, sócios ou membros do comitê de investimentos do Gestor.



4.7.1. Comitê de Investimento do FUNDO. O Comitê de Investimento do **FUNDO** será composto inicialmente por 5 (cinco) membros e será responsável pela análise e aprovação das aquisições e alienações da carteira do **FUNDO** que envolvam valor igual ou superior a 5% (cinco por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

4.7.2. Comitê de Operações do FUNDO. O Comitê de Operações do **FUNDO** será composto inicialmente por 3 (três) membros e será responsável pela análise e aprovação das aquisições e alienações da carteira do **FUNDO** que não sejam objeto de análise e aprovação pelo Comitê de Investimento do **FUNDO**.

CAPÍTULO III. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

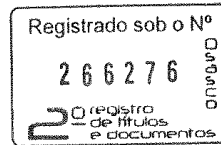
4.8. Deveres de Informação do Administrador. O Administrador deve:

- (i) zelar para que a violação do disposto na Cláusula 4.14 abaixo (*Divulgação de Fatos Relevantes*) não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- (ii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08 e neste Regulamento; e
- (iii) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**.

4.9. Publicação de Atos e Decisões do Fundo. Os atos e decisões do **FUNDO** que, na forma da Instrução CVM 472/08, envolvam os interesses dos cotistas, deverão ser obrigatoriamente publicados, na forma de atas ou avisos, na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantidos disponíveis em sua sede.

4.10. Prestação de Informações Periódicas. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o **FUNDO**:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - (a) valor do patrimônio do **FUNDO**, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e
 - (b) valor e composição da carteira de investimentos, bem como dos demais bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

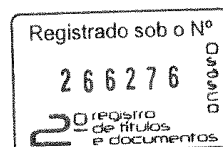


- (ii) até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do **FUNDO**, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- (iii) até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
 - (a) o balancete semestral;
 - (b) o relatório do Administrador, observado o disposto no item 4.12 abaixo;
- (iv) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (a) as demonstrações financeiras;
 - (b) o relatório do Administrador, observado o disposto na Clausula 4.12 abaixo;
 - (c) o parecer do auditor independente; e
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata de cada assembleia geral ordinária.

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

4.12. Relatórios do Administrador. Os relatórios do Administrador previstos na Cláusula 4.10 (*Prestação de Informações Periódicas*) acima estarão disponíveis na página do Administrador na rede mundial de computadores e devem conter, no mínimo:

-
- (i) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
 - (ii) as perspectivas para o programa de investimentos para o semestre seguinte;
 - (iii) informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:
 - (a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do **FUNDO** relativas ao semestre findo e as perspectivas para o semestre seguinte; e



- (b) o valor de mercado dos ativos integrantes da carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;
- (iv) relação das obrigações contraídas no período;
- (v) rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- (vi) o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e
- (vii) a relação dos encargos debitados ao **FUNDO** em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

4.13. Disponibilização de Documentos. O Administrador deve disponibilizar ainda aos cotistas, na forma da Cláusula 4.15 (*Forma de Divulgação de Informações*), os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o **FUNDO**:

- (i) edital de convocação e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, por ocasião de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- (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 (conforme definido abaixo); e
- (iv) fatos relevantes.

4.14. Divulgação de Fatos Relevantes. A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo vedado ao Administrador e Gestor valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**. Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou ao cotista.



4.15. Forma de Divulgação das Informações. A publicação de informações referidas nesta Cláusula IV deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação mencionada acima, enviar as informações referidas nesta Cláusula IV à entidade administradora do mercado de balcão organizado ou a bolsa de valores em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

4.16. Envio de Informações aos Cotistas. O Administrador deverá enviar a cada cotista:

(i) no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela assembleia geral;

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

(iii) anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

4.17. Formas Válidas Comunicação. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico, a comunicação por carta simples ou a publicação no jornal Valor Econômico ("**Periódico do Fundo**") como forma de correspondência válida entre o Administrador, o Gestor e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

4.17.1. Autorização dos Cotistas. O envio de informações por meio eletrônico ao cotista previsto na Cláusula 4.17 (*Formas Válidas de Comunicação*) acima independe de anuência expressa do respectivo do cotista do **FUNDO**, sendo considerada válida a remessa para o endereço eletrônico informado por ocasião dos respectivos investimentos.

4.17.2. Forma de Comunicação entre Administrador e CVM. O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM, salvo nas oportunidades em que a CVM exigir de modo diverso.



CAPÍTULO IV. VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR

4.18. Lista de Atividades Vedadas ao Administrador. É vedado ao Administrador, no exercício de suas atividades como administrador do **FUNDO** e utilizando recursos ou ativos do **FUNDO**:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendimentos futuros a cotistas, ou abrir crédito 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, os recursos captados no Brasil;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- (vii) vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão em séries e a respectiva integralização mediante chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;
- (ix) realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o **FUNDO** e o Administrador, ou entre o **FUNDO** e eventuais incorporadores e empreendedores emissores dos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira do **FUNDO**;
- (x) ressalvado o disposto no parágrafo 1º do artigo 35 da Instrução CVM 472/08, onerar, sob qualquer forma, os investimentos que vierem a compor a carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Regulamento e/ou na Instrução CVM 472/08;
- (xii) realizar operações fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;



- (xiii) realizar operações com derivativos, nos termos deste Regulamento; e
- (xvi) praticar qualquer ato de liberalidade.

4.18.1. Vedação ao Recebimento de Vantagens ou Benefícios. É vedado, ainda, ao Administrador 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**, que não sejam transferidos para benefício dos cotistas aplicando-se esta vedação a seus respectivos sócios, administradores, empregados e sociedades a eles ligadas.

CAPÍTULO V. REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS

4.19. Descrição das Taxas de Administração e Performance. O **FUNDO** pagará pela prestação de serviços nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que será composta da Taxa de Administração Específica, da Taxa de Gestão e da Remuneração do Agente Escriturador (em conjunto, a "**Taxa de Administração**"), além de uma Taxa de Performance, da seguinte forma:

(i) **Taxa de Administração Específica:** relativa aos serviços prestados pelo Administrador e a ele diretamente paga mensalmente pelo **FUNDO**, equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado sobre o valor do patrimônio diário do **FUNDO**, *observado*, o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), acrescido de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais ("**Taxa de Administração Específica**"), sendo que em relação à primeira cobrança de Taxa de Administração Específica devida pelo **FUNDO**, será acrescido o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais);

(ii) **Taxa de Gestão:** relativa os serviços prestados pelo Gestor e a ele diretamente paga mensalmente pelo **FUNDO**, equivalente a 1% (um por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos) sobre o valor do patrimônio do **FUNDO** vigente no último dia útil do mês de cálculo ("**Taxa de Gestão**");

(iii) **Remuneração do Agente Escriturador:** relativa à remuneração da instituição depositária, devidamente credenciada pela CVM, que prestará os serviços de escrituração das cotas do **FUNDO** ("**Agente Escriturador**") e a ela diretamente paga pelo **FUNDO**, corresponderá ao valor mensal de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais), valor este



deduzido da Taxa de Administração Específica (“**Remuneração do Agente Escrirador**”);

(iv) **Taxa de Performance:** Além da Taxa de Gestão, o Gestor também fará jus pelos serviços prestados e a ele diretamente paga pelo **FUNDO**, a uma remuneração equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade auferida pelo cotista com distribuições realizadas pelo **FUNDO** que excedam a variação do CDI Bruto (“**Taxa de Performance**”), calculada anualmente no último dia útil de cada ano (“**Data de Apuração de Performance**”), seguindo o conceito de “linha d’água” a seguir descrito:

VPn = {Distribuições Atualizadas (-) {[Integralizações Atualizadas] (-) [Integralizações Nominais]} (-) Taxas de Performance Atualizadas}, sendo que:

VPn = Valor a ser pago pelo **FUNDO**, a título de Taxa de Performance, relativo a uma Data de Apuração de Performance.

Distribuições Atualizadas = Somatório das distribuições ao cotista do **FUNDO** a título de rendimentos, atualizadas, em relação a cada distribuição, da data que ocorreu o pagamento da distribuição ao cotista até a Data de Apuração de Performance, pela variação acumulada do CDI no período, *pro rata temporis*.

Integralizações Atualizadas = Somatório das integralizações de cotas pelo cotista ao **FUNDO**, atualizadas, em relação a cada integralização, da data que ocorreu o pagamento da integralização pelo cotista até a Data de Apuração de Performance, pela variação acumulada do CDI no período, *pro rata temporis*.

Integralizações Nominais = Somatório nominal das integralizações de cotas pelo cotista ao **FUNDO** até a Data de Apuração de Performance.

Taxas de Performance Atualizadas = Somatório dos valores pagos pelo **FUNDO** anteriormente a uma Data de Apuração de Performance, a título de Taxa de Performance, atualizados, em relação a cada valor pago de Taxa de Performance, da data que ocorreu cada pagamento pelo **FUNDO**, até a Data de Apuração de Performance, pela variação acumulada do CDI no período, *pro rata temporis*.

Data de Apuração de Performance = o dia 31 de dezembro de cada ano calendário após a emissão inicial das cotas do **FUNDO**, nos termos da Cláusula 6.1 (*Emissão Inicial de Cotas*) deste Regulamento.



4.19.1. Correção de Valores. O valor mínimo mensal da Taxa de Administração Específica e a Remuneração do Agente Escriturador previstas na Cláusula 4.19, itens (i) e (iii) acima, respectivamente, serão corrigidos anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M, calculado e divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“**IGP-M**”), ou por outro índice que vier a substituí-lo, tendo como data base o mês de início de prestação de serviços pelo Administrador e Agente Escriturador, respectivamente, para o **FUNDO**.

4.19.2. Provisionamento e Data de Pagamento. A Taxa de Administração Específica, a Taxa de Gestão e a Remuneração do Agente Escriturador serão provisionadas diariamente e pagas pelo **FUNDO** aos respectivos beneficiários, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. A Taxa de Performance será provisionada diariamente e paga pelo **FUNDO** até o 30º (trigésimo) dia útil subsequente ao da correspondente Data de Apuração de Performance.

4.19.3. Resultado Negativo no Cálculo da Taxa de Performance. Na hipótese de, em uma determinada Data de Apuração de Performance, o resultado da fórmula de cálculo da Taxa de Performance resultar em valor zero ou negativo, não será devida Taxa de Performance pelo **FUNDO** em relação a tal Data de Apuração de Performance.

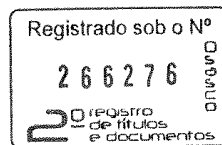
4.19.4. Taxas dos FIIs Investidos. As taxas de FIIs investidos não se configuram como despesas do **FUNDO**, sendo apenas redutoras da valorização dos recursos investidos.

4.20. Cobrança de Outras Taxas. Não deverão ser cobradas dos cotistas quaisquer outras taxas, além da Taxa de Administração, Taxa de Performance, e as despesas e encargos mencionados na Seção XIV (*Despesas e Encargos do Fundo*) abaixo.

CAPÍTULO VI. SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

4.21. Hipóteses de Substituição do Administrador. O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela assembleia geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento perante a CVM, bem como na hipótese de liquidação judicial ou extrajudicial (inclusive em decorrência de intervenção, insolvência ou falência).

4.21.1. Renúncia ou Descredenciamento – Convocação de Assembleia Geral. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento do Administrador pela CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente assembleia geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**.



4.21.2. Renúncia – Aviso Prévio. No caso de renúncia do Administrador, salvo deliberação em contrário dos cotistas em assembleia geral e desde que o seu substituto tenha sido eleito e tomado posse, este deverá cumprir aviso prévio de 6 (seis) meses contado da data que fizer a comunicação de sua renúncia.

4.21.3. Renúncia - Convocação de Assembleia pelos Cotistas. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas convocar assembleia geral, caso o Administrador não convoque a assembleia geral para eleger seu sucessor no prazo de 10 (dez) dias, contado a partir da data que fizer a comunicação de sua renúncia.

4.21.4. Renúncia - Ausência de Substituto e Liquidação do Fundo. No caso de renúncia do Administrador, cumprido o aviso prévio de 6 (seis) meses e atendidos os demais requisitos estabelecidos no artigo 37 da Instrução CVM 472/08, não tendo os cotistas deliberado a escolha de substituto ou pela liquidação do **FUNDO**, caberá ao Administrador adotar as providências necessárias à liquidação do **FUNDO**.

4.21.5. Destituição - Nomeação de Substituto. A assembleia geral que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto, ainda que para proceder à dissolução e liquidação do **FUNDO**.

4.21.6. Descrédenciamento e Liquidação Judicial - Administração Durante o Processo de Substituição. Na hipótese de descrédenciamento ou liquidação judicial, cabe à assembleia geral decidir sobre a administração do **FUNDO** até a efetiva assunção de novo Administrador, observado o disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472/08.

4.21.7. Liquidação Extrajudicial – Convocação de Assembleia. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado a partir da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não liquidação do **FUNDO**.

4.21.8. Liquidação Extrajudicial - Ausência de Novo Administrador e Liquidação do Fundo. Caso a assembleia de cotistas não eleja novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contado a partir da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.



4.21.9. Liquidação Judicial ou Extrajudicial - Obrigações do Liquidante. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até a efetiva posse do seu substituto, observado que, para esse fim, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto deverá ter sido aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

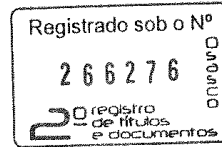
4.21.10. Renúncia, Destituição ou Liquidação Extrajudicial - Permanência do Administrador. O Administrador permanecerá no exercício de suas funções até ser arquivada a ata da assembleia geral que eleger seu substituto, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia ou destituição do Administrador ou, ainda, na hipótese da liquidação extrajudicial do Administrador.

4.22. Custas do Processo de Substituição do Administrador. Caso o Administrador renuncie às suas respectivas funções, seja por descredenciamento em razão de entrar em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência ao seu sucessor da propriedade fiduciária dos ativos integrantes da carteira de títulos e valores mobiliários e demais direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

CAPÍTULO VII. SUBSTITUIÇÃO DO GESTOR

4.23. Hipóteses de Destituição do Gestor. A perda da condição de Gestor do **FUNDO** somente se dará mediante a ocorrência de qualquer dos seguintes eventos:

- (i) mediante notificação do Administrador sobre tal ocorrência, o inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas pelo Gestor em qualquer contrato assinado com o Administrador, em nome do **FUNDO**, ou em qualquer outro contrato relativo ao **FUNDO** que venha a ser celebrado e no qual o Gestor seja parte, não tendo sido tal inadimplemento resolvido no prazo de 60 (sessenta) dias, contado a partir do recebimento da notificação de referido inadimplemento por parte do Administrador e/ou de qualquer outra parte a tal contrato;
- (ii) negligência, conduta dolosa ou fraude, conforme determinado por uma sentença condenatória transitada em julgado, conduta criminosa ou indiciamento por parte do Gestor e/ou de seus diretores e administradores agindo em nome do Gestor;
- (iii) insolvência, intervenção, liquidação ou falência do Gestor; ou



(iv) a qualquer momento, por decisão dos cotistas detentores de maioria das cotas do **FUNDO**, presentes em assembléia geral de cotistas convocada deliberar sobre a destituição do Gestor, ainda que de forma imotivada.

4.24. Remuneração do Gestor na Hipótese de Destituição. Caso o Gestor seja destituído em razão de qualquer das hipóteses previstas na Cláusula 4.23 (*Hipóteses de Destituição do Gestor*) acima, o Gestor terá direito a receber do **FUNDO** 100% (cem por cento) da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance, apuradas segundo a metodologia prevista neste Regulamento e calculadas *pro rata temporis* até a data de destituição do Gestor.

CLÁUSULA V. COTAS

5.1. Natureza das Cotas do Fundo. As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escritural, e serão registradas em contas individualizadas mantidas pelo Administrador em nome dos respectivos titulares.

5.2. Admissão das Cotas à Negociação em Mercado Secundário. As cotas do **FUNDO** serão admitidas à negociação na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“**BM&FBOVESPA**”).

5.3. Quantidade de Votos por Cota. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias gerais do **FUNDO**.

5.4. Impossibilidade de Resgate das Cotas. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei 8.668/93 não é permitido o resgate de cotas por qualquer cotista.

5.5. Direitos e Restrições do Titular de Cotas. O titular das cotas do **FUNDO**:

(i) não exercerá qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

5.6. Alocação dos Resultados do FUNDO. Observadas as regras de distribuição de resultados do **FUNDO** contidas na Cláusula 10.2 (*Distribuição Mensal dos Rendimentos do Fundo*) deste Regulamento e as periodicidades de distribuição ali estabelecidas, os resultados auferidos pelo **FUNDO** serão atribuídos aos cotistas proporcionalmente à quantidade de



cotas integralizadas que possuem do **FUNDO** na data em que tais resultados forem auferidos.

5.7. Limitação à Subscrição de Cotas do Fundo. Não há limitação à subscrição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa, quer seja física ou jurídica. Será admitida a subscrição de diversas ou todas as cotas por um mesmo investidor, nos termos do artigo 15, Cláusula IX, da Instrução CVM 472/08.

CLÁUSULA VI. EMISSÃO INICIAL DE COTAS DO FUNDO

6.1. Emissão Inicial de Cotas. O **FUNDO** emitirá inicialmente, na data de sua constituição, 200.000 (duzentas mil) cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, perfazendo o montante total de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), em uma única série, sem prejuízo de eventual emissão de maior número de cotas, em observância aos procedimentos de colocação de lote suplementar de até 15% (quinze por cento) e lote adicional de até 20% (vinte por cento), conforme artigos 24 e 14, §2º da Instrução CVM nº 400/03 (conforme definida abaixo), respectivamente (“**Primeira Emissão de Cotas**”).

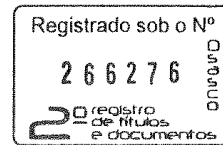
6.1.1. Regime de Colocação da Primeira Emissão de Cotas. A Primeira Emissão de Cotas será realizada mediante oferta pública, em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 400/03 (conforme definido abaixo).

6.1.2. Montante Mínimo e Cancelamento do Saldo. Será admitida a subscrição parcial do montante da Primeira Emissão de Cotas, observado o montante mínimo de colocação de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos do parágrafo 5º do artigo 30 da Instrução CVM 400/03. Nesta hipótese, o eventual saldo de cotas não colocado deverá ser cancelado.

CLÁUSULA VII. OFERTA PÚBLICA INICIAL DE COTAS DO FUNDO

7.1. Emissão Inicial de Cotas Mediante Oferta Pública. O **FUNDO** fará uma oferta pública da Primeira Emissão de Cotas (“**Oferta Pública Inicial**”), a qual será conduzida por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições que vierem a ser especificadas em ata de assembleia geral de cotistas, e estará condicionada ao prévio registro perante a CVM, em conformidade com o disposto na Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400/03**”), observadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

7.1.1. Subscrição e Assinatura de Boletim de Subscrição. No ato de subscrição das cotas objeto da Oferta Pública Inicial, o subscritor assinará o boletim de subscrição, que



será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

7.1.2. Pedidos de Subscrição. As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes da Oferta Pública Inicial, por meio de assinatura do boletim de subscrição das Cotas, através do qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas Cotas e sua adesão ao Regulamento.

7.1.3. Prazo Máximo de Subscrição. De acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM 400/03, o prazo máximo para a subscrição da totalidade das cotas da Oferta Pública Inicial será de 180 (cento e oitenta) dias, contado a partir da data da publicação do respectivo anúncio de início da distribuição.

7.1.4. Integralização. A integralização deverá ser feita em moeda corrente nacional, à vista, no prazo previsto no respectivo boletim de subscrição, conforme aplicável.

7.1.5. Documentos Disponíveis e Ciência do Investidor. Estará disponível ao investidor durante a Oferta Pública Inicial do **FUNDO** exemplar deste Regulamento e do prospecto da distribuição de cotas do **FUNDO**. No ato da respectiva subscrição, cada investidor declarará estar ciente: (i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**; e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos no prospecto da distribuição de cotas da Oferta Pública Inicial do **FUNDO**.

7.1.6. Negociação das Cotas no Mercado Secundário. Os titulares das cotas emitidas na Oferta Pública Inicial poderão negociá-las secundariamente na BM&FBOVESPA.

CLÁUSULA VIII. NOVAS EMISSÕES DE COTAS

8.1. Procedimento para Emissão de Novas Cotas. Mediante proposta elaborada pelo Administrador, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de cotas, sendo dispensada a alteração deste Regulamento para refletir tais novas emissões, ressalvado que a realização de qualquer nova emissão de cotas do **FUNDO** dependerá de (i) de aprovação de cotistas representando a maioria dos cotistas do **FUNDO** presentes na assembleia geral de cotistas convocada para tal finalidade, e (ii) posteriormente à aprovação dos cotistas, da obtenção de autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão de novas cotas, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:



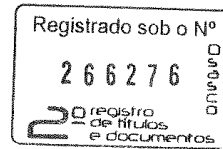
- (i) o valor de cada nova cota deverá ser aprovado em assembleia geral de cotistas, não podendo ser inferior ao quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil do **FUNDO** e o número de cotas emitidas;
- (ii) aos cotistas do **FUNDO**, na data da assembleia geral que deliberou pela emissão de novas cotas, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem naquela data, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 15 (quinze) dias úteis, contado a partir da data da publicação do anúncio de início de distribuição das cotas objeto de nova emissão;
- (iii) é permitido ao cotista ceder o respectivo direito de preferência que trata a Cláusula 8.1 (ii) acima a outros cotistas ou a terceiros;
- (iv) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;
- (v) é admitido que, em eventuais novas emissões de cotas objeto de oferta pública a deliberação da assembleia geral de cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata da respectiva assembleia geral a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida cada oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400/03;
- (vi) a integralização de cotas de nova emissão deverá ser realizada à vista em moeda corrente nacional, no prazo previsto no respectivo boletim de subscrição. O boletim de subscrição é o documento por meio do qual cada investidor obriga-se a integralizar as cotas subscritas; e
- (vii) não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

CLÁUSULA IX. TAXA DE INGRESSO

9.1. Inexistência de Taxa de Ingresso. Não será cobrada pelo **FUNDO** taxa de ingresso dos subscritores de cotas de emissão do **FUNDO** ou dos adquirentes das cotas no mercado secundário.

JUR_SP - 15467902v14 - 34.336318

- 25 -



CLÁUSULA X. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

10.1. Assembleia Geral Ordinária e Apuração de Resultados. A assembleia geral ordinária de cotistas, a ser realizada anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme previsto no presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social encerrado a cada ano, observado o disposto na Clausula 10.2 (*Distribuição Mensal dos Rendimentos do Fundo*) e seus sub-itens a seguir.

10.2. Distribuição Mensal dos Resultados do Fundo. Observado o disposto na Cláusula 10.2.1 abaixo (*Não Distribuição de Resultados Durante Período de Oferta de Cotas*), o FUNDO deverá distribuir mensalmente a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos no mês de apuração e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes (“**Distribuição Mensal**”). O FUNDO pagará a Distribuição Mensal, aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês de referência do balancete mensal a que se referir a distribuição.

10.2.1. Não Distribuição de Resultados durante Período de Oferta de Cotas. Durante o período de oferta de suas cotas, o FUNDO não fará Distribuições Mensais ou qualquer outra distribuição de resultados.

10.2.2. Distribuição Antecipada. A Distribuição Mensal aos cotistas será considerada antecipação dos resultados a serem distribuídos pelo FUNDO que forem apurados nos seus balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e também em relação aos resultados apurados no exercício social encerrado a cada ano.

10.2.3. Data de Pagamento da Distribuição Mensal. A Distribuição Mensal aos cotistas deverá ser paga até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, com base na posição de cotas do último dia útil do mês imediatamente anterior.

10.2.4. Destinação de Saldo de Resultados não Distribuídos. Observada a obrigação de distribuição mínima prevista na Cláusula 10.2 acima (*Distribuição Mensal de Resultados do FUNDO*), eventual saldo de resultados não distribuídos na forma de antecipação terá a destinação que lhe der a assembleia geral ordinária de cotistas, com base em proposta e justificativa elaborada e apresentada aos cotistas pelo Administrador.

10.3. Definição de Resultado. Entende-se por resultado do FUNDO o produto decorrente dos rendimentos dos ativos que integrem o patrimônio do FUNDO, incluindo o resultado com a negociação dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO, e



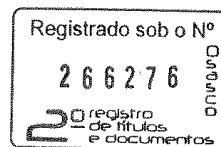
deduzidos: (i) da Taxa de Administração e Taxa de Performance, quando devidas; e (ii) das demais despesas de encargos do **FUNDO**, nos termos do presente Regulamento e em consonância com as disposições da Instrução CVM 472/08.

10.4. Manutenção de Registros das Distribuições de Resultados. O Administrador do **FUNDO** manterá sistema de registro contábil e demais sistemas auxiliares, permanentemente atualizados, de forma a demonstrar aos cotistas, a qualquer tempo, os resultados e as distribuições de resultados já realizadas.

CLÁUSULA XI. ASSEMBLEIA GERAL

11.1. Matérias de Competência da Assembleia Geral. Compete privativamente à assembleia geral de cotistas deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
 - (ii) a distribuição aos cotistas do saldo do resultado não distribuído;
 - (iii) a alteração do ambiente em que as cotas são admitidas à negociação;
 - (iv) alteração do presente Regulamento;
 - (v) destituição do Administrador;
 - (vi) substituição do Administrador nos casos de renúncia, descredenciamento perante a CVM, destituição ou decretação de falência, liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (vii) emissão de novas cotas;
-
- (viii) fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
 - (ix) dissolução e liquidação do **FUNDO**, no que concerne a assuntos que não estejam disciplinados neste Regulamento;
 - (x) alteração na Taxa de Administração ou Taxa de Performance; e
 - (xi) majoração ou inclusão de qualquer nova despesa ou encargo do **FUNDO**, exceto se tal inclusão se der em decorrência de alteração e/ou imposição regulatória ou legislativa.



11.2. Alteração do Regulamento sem Consulta aos Cotistas. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos cotistas a esse respeito, nos termos deste Regulamento.

11.3. Convocação de Assembleia Geral. Compete ao Administrador convocar a assembleia geral.

11.3.1. Quorum para Convocação de Assembleia Geral. A assembleia geral poderá também ser convocada diretamente por cotista ou cotistas representando, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do **FUNDO** ou dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

11.3.2. Convocação por Iniciativa dos Cotistas. A convocação por iniciativa dos cotistas será dirigida ao Administrador, o qual deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de comunicação em tal sentido, realizar a convocação da assembleia geral nos termos do presente Regulamento. A convocação de assembleias gerais nos termos do presente parágrafo será realizada às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

11.4. Forma de Convocação. A convocação da assembleia geral deve ser feita mediante envio a cada cotista de correio eletrônico (e-mail), via fac-símile, por correspondência ou por divulgação no Periódico do **FUNDO**, devendo dela constar, no mínimo, o dia, horário e local de realização da assembleia geral a que se refere e os assuntos a serem discutidos e deliberados, ficando estabelecido que é vedada a deliberação, sob a rubrica de “assuntos gerais”, a respeito de matérias que dependam de deliberação em assembleia geral, nos termos do presente Regulamento.

11.4.1. Antecedência Mínima para Convocação. A convocação da assembleia geral deve ser feita com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência, contados da data de publicação do primeiro anúncio, ou com 15 (quinze) dias de antecedência da data prevista para a sua realização.

11.4.2. Exercício de Voto Informado e Acesso a Documentos. O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores desde a data de convocação



de cada assembleia geral e mantê-los à disposição dos cotistas até a realização de cada assembleia geral.

11.4.3. Antecedência Mínima para Segunda Convocação. Caso, por qualquer motivo, uma assembleia geral não se realize, ou face à ausência de quorum necessário à deliberação de matéria incluída na ordem do dia, a segunda convocação deverá ser feita com antecedência de no mínimo 5 (cinco) dias úteis da data agendada para a realização de tal assembleia geral em primeira convocação.

11.4.4. Comparecimento de Todos os Cotistas. Independentemente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regularmente convocada e instalada a assembleia geral a que comparecem todos os cotistas.

11.5. Meios Admitidos para Realização da Assembleia Geral. Será admitida a realização de assembleias gerais por meio de conferências telefônicas ou vídeo conferências, não excluída a obrigatoriedade de elaboração e assinatura de ata da assembleia, com descrição dos assuntos deliberados.

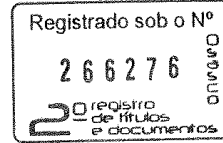
11.6. Contagem dos Prazos. Na contagem dos prazos fixados nesta Cláusula XI excluir-se-á o dia da publicação do anúncio ou o da expedição da comunicação.

11.7. Assembleia para Aprovação das Demonstrações Financeiras. A assembleia geral que deliberar sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** realizar-se-á em até 120 (cento e vinte) dias, contados a partir do término do exercício social a que se referir.

11.7.1. Prazo Mínimo para Análise das Demonstrações Financeiras. A assembleia geral referida no caput poderá ser realizada mediante o decurso de, no mínimo, 30 (trinta) dias contados da data de disponibilização aos cotistas das demonstrações financeiras auditadas relativas a cada exercício encerrado.

11.8. Quorum para Instalação da Assembleia. A assembleia geral será instalada, em primeira convocação, com a presença de cotistas que representem a maioria das cotas do **FUNDO** e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes, ressalvadas as exigências de quorum para deliberação estabelecidas no presente Regulamento.

11.9. Quorum Regular para Deliberação em Assembleia. As deliberações da assembleia geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto na Cláusula 11.10 abaixo (*Matérias Sujeitas a Quorum Específico*), fazendo jus cada cota a 1 (um) voto nas deliberações de cotistas.



11.10. Matérias Sujeitas a Quorum Específico. As seguintes deliberações dependerão de voto concorde de cotistas representando, no mínimo, a maioria das cotas de emissão do **FUNDO**, devidamente reunidos em assembleia geral:

- (i) alteração do Regulamento do **FUNDO**;
- (ii) fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**; e
- (iii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- (iv) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e o Administrador, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.

11.10.1. Exemplos de Situações de Conflito de Interesses. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (i) quando aplicável, tendo em vista a política de investimentos do **FUNDO**, a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor ou de pessoas a ele ligadas;
- (ii) quando aplicável, tendo em vista a política de investimentos do **FUNDO**, a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** tendo como contraparte o Administrador, o Gestor ou pessoas a ele ligadas;

(iii) quando aplicável, tendo em vista a política de investimentos do **FUNDO**, a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou do Gestor, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

(iv) a contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução 472/08.

11.10.2. Definição de Pessoas Ligadas. Para os fins do presente Regulamento, consideram-se pessoas ligadas:

- (i) com relação ao Administrador: (a) a sociedade controlada ou sob controle do Administrador, de seus administradores e acionistas; (b) a sociedade cujos administradores,



no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos nos estatuto ou regimento interno do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas em (a) e (b) acima; e

(ii) com relação ao incorporador, ao construtor e aos sócios referenciados na Instrução CVM 472/08 e na legislação tributária aplicável, quando aplicável, tendo em vista a política de investimentos do **FUNDO**: (a) se pessoa física, seus parentes até o segundo grau e/ou sociedade sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau; e (b) se pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definida nos parágrafos 1º e 2º do artigo 243 da Lei das S.A.

11.10.3. Aquisição de Propriedade do Empreendedor. Quando aplicável, tendo em vista a política de investimentos do **FUNDO**, não configuraria situação de conflito a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador.

11.10.4. Conflito de Interesses nas Demais Operações. As demais operações entre o **FUNDO** e o empreendedor, quando aplicável, tendo em vista a política de investimentos do **FUNDO**, estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do Administrador sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o **FUNDO** contrataria com terceiros.

11.11. Direito de Voto na Assembleia. Poderão votar em assembleias gerais os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação de cada assembleia geral, os respectivos representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

11.12. Constituição de Procuradores. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador 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.



11.12.1. Requisição de Dados para Pedido de Procuração. É facultado a qualquer cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas pelo **FUNDO** solicitar relação de nomes e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais cotistas do **FUNDO**, de modo a remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos acima.

11.12.2. Resposta ao Pedido de Procuração. O Administrador, ao receber a solicitação de que trata o parágrafo 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.

11.12.3. Teor da Proposta de Pedido de Procuração. O cotista que utilizar a faculdade prevista acima deverá informar o Administrador do teor da respectiva proposta.

11.12.4. Custas da Emissão de Lista de Cotistas. O Administrador pode cobrar do cotista que solicitar a lista de cotistas os custos de emissão de referida lista, conforme o caso.

11.12.5. Custos de Envio do Pedido de Procuração. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de cotistas, serão arcados pelo Administrador.

11.13. Vedação ao Direito de Voto. Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**:

- (i) o Administrador;
- (ii) os sócios, diretores, empregados e/ou funcionários do Administrador;
- (iii) sociedades ligadas ao Administrador, os respectivos sócios, diretores, empregados e/ou funcionários; e
- (iv) os prestadores de serviços do **FUNDO**, os respectivos sócios diretos, diretores, empregados e/ou funcionários.

11.13.1. Exceção à Vedação ao Direito de Voto. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 11.13 (Vedação do Direito de Voto) acima quando:



(i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos subitens (i) a (iv) da Cláusula 11.13 acima; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral em que se permita voto às pessoas referidas nos itens (i) a (iv) da Cláusula 11.13 (*Vedação do Direito de Voto*) acima.

11.14. Deliberações sobre Dissolução, Liquidação ou Amortização Das Cotas. Além de observar os quoruns previstos neste Regulamento, as deliberações de assembleias gerais que tratem da dissolução, liquidação ou amortização das cotas do **FUNDO** deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

11.15. Deliberações por Meio de Consultas Formais. As deliberações em assembleias gerais de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por escrito dirigido pelo Administrador a cada cotista, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. A resposta pelos cotistas à consulta deverá se dar no prazo de até 15 (quinze) dias e a ausência de resposta neste prazo será considerada como anuência por parte dos cotistas, entendendo-se por estes aprovada a deliberação, desde que tal interpretação conste da consulta.

CLÁUSULA XII. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

12.1. Escrituração Contábil Própria e Exercício Social. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

12.2. Elaboração das Demonstrações Financeiras. Os ativos e passivos do **FUNDO**, incluindo a sua carteira de investimentos, constituem o patrimônio do **FUNDO**. O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM e ajustadas, quando aplicável, com base nos princípios gerais de contabilidade brasileiros, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

12.3. Auditoria das Demonstrações Financeiras. As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

12.3.1. Escopo da Auditoria. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do

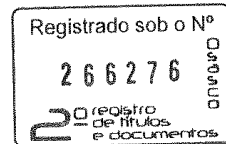


FUNDO, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

CLÁUSULA XIII. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

13.1. Lista de Encargos do Fundo. Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- (i) Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- (ii) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- (iii) taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- (iv) despesas com correspondência e outros expedientes do interesse do **FUNDO**, inclusive comunicações aos cotistas e com a impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- (v) despesas com a Oferta Pública Inicial, ou com novas emissões de cotas inclusive, se for o caso, públicas;
- (vi) despesas com admissão de cotas à negociação na BM&FBOVESPA ou outra entidade no mercado de balcão organizado;
- (vii) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas de corretagem na aquisição e venda de títulos e valores mobiliários em bolsa ou mercado de balcão organizado;
- (viii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao **FUNDO**;
- (ix) os prêmios de seguros sobre bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, conforme o caso;



- (x) valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo **FUNDO**, que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de dolo, culpa ou negligência do Administrador no exercício de suas atribuições;
- (xi) as despesas de qualquer natureza inerentes à fusão, incorporação, cisão ou liquidação do **FUNDO** e à realização de assembleia geral de cotistas;
- (xii) a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**; e
- (xii) taxas de ingresso e saída dos fundos dos quais o **FUNDO** seja cotista, conforme o caso.

13.1.1. Encargos Suportados pelo Administrador. Correrão por conta do Administrador quaisquer encargos e despesas que não sejam expressamente previstas neste Regulamento e/ou na Instrução CVM 472/08 como encargos e despesas do **FUNDO**.

13.1.2. Pagamento de Parcela da Taxa de Administração a Terceiros Contratados. O Administrador poderá estabelecer as parcelas da Taxa de Administração que deverão ser pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório destas parcelas não exceda o valor total da Taxa de Administração.

CLÁUSULA XIV. DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

14.1. Dissolução ou Liquidação e Partilha do Patrimônio entre os Cotistas. No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas, despesas e encargos do **FUNDO**.

14.2. Liquidação do Fundo e Parecer do Auditor Independente. Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente do **FUNDO** deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido do **FUNDO**, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

14.2.1. Conteúdo Mínimo das Demonstrações Financeiras. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** preparadas na sua liquidação ou dissolução, análise relativa a valores de resgates, no que se refere a terem ou não sido 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.



14.3. Cancelamento do Registro do Fundo. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante encaminhamento à CVM, no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (i) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, conforme o caso;
- (ii) demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente; e
- (iii) comprovante de pedido de baixa de registro do **FUNDO** no CNPJ.

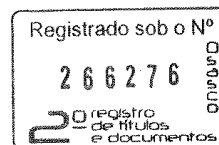
14.4. Amortização Parcial para fins de Liquidação. O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas mediante a distribuição aos cotistas dos recursos obtidos com a alienação de ativos que integrem seu patrimônio, de modo a reduzir seu valor até a liquidação do **FUNDO**. A amortização parcial de cotas implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião distribuição, com a consequente redução do respectivo valor da cota na proporção da diminuição do valor do patrimônio do **FUNDO** representado pela distribuição aos cotistas dos recursos obtidos com os ativos alienados.

CLÁUSULA XV. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO DO FUNDO

15.1. Condições para a Isenção Fiscal. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliários são isentos de tributação sobre 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 no 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 sócios, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo fundo de investimento imobiliário.

15.1.1. Garantia de Distribuição Semestral. O Regulamento, na Cláusula 10.2 (*Distribuição Mensal dos Rendimentos do Fundo*), garante a distribuição descrita no inciso (i) da Cláusula 15.1 acima (*Condições para Isenção Fiscal*).



15.1.2. Aplicação por Construtor, Incorporador ou Sócio. O Regulamento atualmente não prevê a possibilidade de o **FUNDO** realizar investimento em imóveis ou direitos reais relativos a imóveis. Na hipótese de os cotistas do **FUNDO** aprovarem, nos termos deste Regulamento, a alteração dos Ativos-Alvo definidos na Cláusula 2.1 (*Identificação dos Ativos-Alvo*) e a política de investimento descrita na Cláusula III (*Política de Investimento*) deste Regulamento, de forma a permitir o investimento pelo **FUNDO** em imóveis e direitos reais relativos a imóveis, e se nessa hipótese o incorporador, construtor ou sócio de qualquer empreendimento imobiliário no qual o **FUNDO** venha a investir, isoladamente ou em conjunto com pessoas a eles ligadas, detenha quantidade superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas de emissão do **FUNDO**, o **FUNDO** passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

15.2. Requisitos para Isenção por Cotista Pessoa Física. De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração aos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** ao cotista pessoa física, observados *cumulativamente* os seguintes requisitos:

- (i) **Volume Máximo de Cotas Detido pelo Cotista:** 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) **Número Mínimo de Cotistas:** o **FUNDO** conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- (iii) **Cotas Negociadas no Mercado Secundário:** as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

15.2.1. Inexistência de Garantia de Controle do Volume Máximo de Cotas Detido pelo Cotista. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador para assegurar que cada cotista se mantenha dentro dos limites estabelecidos no inciso (i) da Cláusula 15.2 acima.

15.2.2. Inexistência de Garantia de Número Mínimo de Cotistas. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador para assegurar que o **FUNDO** observe o número mínimo de cotistas referido no inciso (ii) da Cláusula 15.2 acima.

15.2.3. Cotas Negociadas no Mercado Secundário. Conforme previsto na Cláusula 5.2 (*Admissão das Cotas à Negociação em Mercado Secundário*) deste Regulamento, o



FUNDO manterá as cotas registradas para negociação secundária na BM&FBOVESPA ou no mercado de balcão organizado.

15.3. Inobservância dos Requisitos Legais para Isenção e Tributação Aplicável. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do **FUNDO** ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo **FUNDO** em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**.

15.4. Tributação de Ganhos de Capital. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, 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. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

CLÁUSULA XVI. FORO

16.1. Eleição de Foro. Fica eleito o foro da cidade de Osasco, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 22 de janeiro de 2013

BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador

ANEXO B

-
- DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DO ART. 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400/03

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA PARA FINS DO ARTIGO 56
DA INSTRUÇÃO CVM 400**

BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Rua Cidade de Deus s/n, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.066.670/0001.00, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Administradora**"), na qualidade de administradora do **GÁVEA FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.875.388/0001-04 ("**Fundo**"), no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas ("**Cotas**") do Fundo, a ser coordenada por **GÁVEA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, na qualidade de coordenador líder, com escritório na Cidade do Rio de Janeiro Estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva, 1100, 701 (parte), CEP 22440-035, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.25.654/0001-76 ("**Coordenador Líder**") ("**Oferta**"), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**") declarar que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador Líder são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que integram o Prospecto Preliminar e venham a integrar o Prospecto Definitivo, são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e
- (iii) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400.

São Paulo, 05 de dezembro de 2012.

BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: 
Cargo: **97239 - Fabiano Bottigiani Kosaka**

Nome: 
Cargo: **44.366 - Fabiano Botelho dos Santos**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO C

-
- DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ART. 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400/03

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

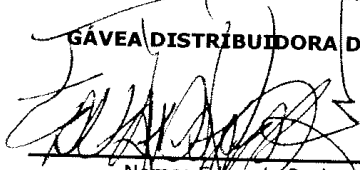
**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA
INSTRUÇÃO CVM 400**


GÁVEA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade do Rio de Janeiro Estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva, 1100, 701 (parte), CEP 22440-035, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.25.654/0001-76, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de instituição líder responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de cotas do **GÁVEA FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.875.388/0001-04 ("**Fundo**") ("**Cotas**"), administrado por **BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Rua Cidade de Deus s/n, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.066.670/0001.00 ("**Administrador**") ("**Oferta**"), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**") declarar que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que integram o Prospecto Preliminar e venham a integrar o Prospecto Definitivo, são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e
- (iii) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400.

São Paulo, 27 de outubro de 2012.

GÁVEA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.


Nome: Eduardo Budge
Cargo: Administrador


Nome: Márcio Magalhães
Cargo: Administrador



GÁVEA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Av. Ataulfo de Paiva, 1100 - 7º andar - Leblon - Rio de Janeiro - RJ - 22440-035 - Brasil
Rua Jerônimo da Veiga - 11º andar - Itaim Bibi - São Paulo - SP - 04536-001 - Brasil

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)