

PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA - FII

CNPJ/MF nº 15.576.907/0001-70

Coordenador Líder



CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

SBS Quadra 4, Bloco A, Lote nº 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, Brasília - DF

No montante de até

R\$ 300.000.000,00

(Trezentos milhões de reais)

Código ISIN nº BRAGCXCTF003

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA - FII (“**Fundo**”) está realizando sua primeira oferta pública de distribuição de cotas, nominativo-escriturais (“**Cotas**”), no montante máximo de 300.000 (trezentas mil) Cotas do Fundo e o montante mínimo 200.000 (duzentas mil) Cotas, tendo cada uma delas o valor individual de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“**Valor Nominal Unitário**”), somando o total da emissão o valor máximo de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“**Volume Total da Oferta**”) e mínimo de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) (respectivamente, “**Volume Mínimo da Oferta**”). No âmbito da Oferta, dada investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 20 (vinte) Cotas no mercado primário, totalizando um montante mínimo de investimento por investidor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) (“**Montante Mínimo de Investimento**”), na Data de Emissão. As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na Data da Liquidação Financeira, a qualquer momento, em uma única vez, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início, quando inscritas junto ao Coordenador Líder, que realizará débito incondicionado na conta corrente de titularidade do subscritor na Caixa Econômica Federal para fins de pagamento do preço de integralização. Para os investidores que realizarem subscrições junto ao Coordenador Contratado, conforme abaixo definido, as Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, na Data da Liquidação Financeira mediante transferência eletrônica para a conta corrente de titularidade do Fundo em data a ser informada pelo Coordenador Contratado, a qualquer momento, em uma única vez, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início. Nos termos do artigo 24 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 45.000 (quarenta e cinco mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas (“**Cotas do Lote Suplementar**”), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder, abaixo definido. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Volume Total da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja 60.000 (sessenta mil) Cotas, conforme decisão exclusiva da Instituição Administradora do Fundo (“**Cotas Adicionais**”), conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Tanto as Cotas do Lote Suplementar quanto as Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

A Caixa Econômica Federal, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 (“**Coordenador Líder**”) foi contratada para realizar a Oferta das Cotas. A Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 72.600.026/0001-81 foi contratada para, em conjunto com o Coordenador Líder, realizar a Oferta das Cotas (“**Coordenador Contratado**”). O Fundo foi constituído por meio do “Instrumento Particular de Constituição do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA - FII, que tem como Anexo I o regulamento, realizado em 17 de maio de 2012, devidamente registrado na mesma data, sob o nº 1.148.110, perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo, posteriormente alterado pelo “Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa - FII”, datado de 15 de agosto de 2012, devidamente registrado em 16 de agosto de 2012, sob o nº 1.156.666, perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo e pelo “Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa - FII”, datado de 10 de setembro de 2012, devidamente registrado em 10 de setembro de 2012, sob o nº 1.158.781, perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo (“**Regulamento**”).

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

A constituição do Fundo foi autorizada pela CVM em 28 de Agosto de 2012.

Registro da Oferta na CVM: a Oferta primária de Cotas do Fundo foi aprovada e registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2012/028, em 21 de setembro de 2012. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento.

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

“Este Prospecto não deve, em circunstância alguma, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas. Os Investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, nas páginas 41 a 53 para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.”

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

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

Coordenador Líder



Coordenador Contratado e
Instituição Administradora



Consultor Imobiliário



Assessoria Legal



A data deste Prospecto é 21 de setembro de 2012

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

AVISOS IMPORTANTES:

O FUNDO FOI CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO ADMITIDO O RESGATE DE SUAS COTAS, SENÃO QUANDO DA EXTINÇÃO DO FUNDO.

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

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

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

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

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

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

NÃO HÁ GARANTIAS DE QUE O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO E/OU RESGATE DE SUAS COTAS, SERÁ O MAIS BENÉFICO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO, VIDE “TRIBUTAÇÃO”, NAS PÁGINAS 115 A 118 DESTES PROSPECTO.

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	7
------------------	---

1. SUMÁRIO

• Resumo das Características da Oferta e Estratégia de Investimento do Fundo.....	17
---	----

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

• Quantidade e Valores das Cotas	25
• Prazos de Distribuição	25
• Prazos de Subscrição e Integralização	25
• Negociação das Cotas	27
• Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta	27
• Público Alvo da Oferta	28
• Inadequação da Oferta a Investidores	28
• Suspensão e Cancelamento da Oferta	28
• Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta	29
• Deliberação da Oferta	29
• Regime de Colocação	29
• Plano da Oferta	29
• Cronograma Estimativo	30

3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS

• O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário	33
• O Setor Imobiliário - Histórico	36

4. FATORES DE RISCO

• Fatores de Risco	41
• Riscos de Bloqueio à Negociação de Cotas	41
• Riscos Relacionados à Liquidez	41
• Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento	42
• Impacto da Variação de Índices de Inflação no Valor do Aluguel.....	42
• Risco Relativo à Concentração e Pulverização	42
• Risco de Diluição.....	42
• Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos.....	43
• Risco de Desapropriação	43
• Risco de Sinistro	43
• Risco de Despesas Extraordinárias.....	43
• Risco das Contingências Ambientais.....	43
• Risco Relativo a Regularizações Registrárias	43
• Risco de Concentração da Carteira do Fundo	44
• Riscos Tributários.....	44
• Risco Institucional	45
• Riscos Macroeconômicos Gerais.....	45
• Riscos do Prazo	46
• Risco Jurídico	46
• Riscos de Crédito	46
• Riscos de Amortização Extraordinária após a Aquisição dos Ativos Imobiliários	46
• Risco Imobiliário	46
• Risco de Condições Econômicas Adversas Regionais	47
• Risco Decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis	48
• Risco de Demora na Aquisição dos Ativos Imobiliários.....	49

• Risco de Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior	49
• Risco de Perdas não Cobertas pelos Seguros Contratados.....	49
• Risco de Custos Relativos a Eventuais Reclamações de Terceiros	49
• Risco de Flutuações no Valor dos Ativos do Fundo	50
• Risco da Rentabilidade estar Vinculada à Política de Investimentos.....	50
• Risco de Inexistência de Garantia das Aplicações do Fundo	50
• Risco de Inadimplência dos Emissores dos Ativos de Renda Fixa	50
• Risco de Exposição do Fundo a Riscos de Crédito	51
• Risco de Intervenção ou Liquidação do Custodiante	51
• Risco de Alteração do Regulamento.....	51
• Risco de Inexistência de Rendimento Predeterminado	51
• Risco de Quórum de Aprovação Qualificado	51
• Risco de Maior Influência do Cotista Majoritário nas Decisões do Fundo	51
• Risco de Captação Abaixo do Volume Total da Oferta.....	51
• Risco do Fundo não ser Constituído	52
• Risco de Conflito de Interesse do Consultor Imobiliário	52
• Risco do Pouco Desenvolvimento do Mercado	52
• Risco de Atraso de Incorporação e Atraso de Obra	52
• Demais Riscos	53

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

• Base Legal	57
• Características Básicas do Fundo	57
• Forma de condomínio	62
• Prazo	62
• Objeto do Fundo	62
• Política de Investimentos.....	62
• Critérios de Elegibilidade.....	64
• Características Gerais dos Contratos de Locação Atípica.....	64
• Características Gerais dos Ativos Imobiliários	73
• Rentabilidade e Valorização Patrimonial Esperadas	82
• Garantias	82
• Derivativos	82
• Da amortização de Cotas do Fundo.....	82
• Liquidação.....	82
• Taxas e Encargos do Fundo	83
• Características das Cotas	84
• Política de Distribuição de Resultados	86
• Administração, Gestão e Prestação de Serviços	87
• Vedações à Instituição Administradora	90
• Locatário	91

6. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

• Da Instituição Administradora/Coordenador Contratado	97
• Do Consultor Imobiliário	102
• Do Coordenador Líder	103

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

• Condições do Contrato	107
• Relações do Fundo com o Coordenador Líder.....	108
• Procedimentos da Distribuição	108
• Demonstrativos dos Custos da Distribuição	109

- Contrato de Garantia de Liquidez 110
- Destinação dos Recursos 110

8. TRIBUTAÇÃO

- Regras de Tributação do Fundo 115
- Tributação dos Investidores 115
- IOF/Títulos 115
- IOF/Câmbio 115
- Imposto de Renda 116
- Tributação Aplicável ao Fundo 117
- Outras Considerações 118

9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

- Taxa de Administração 121
- Remuneração do Consultor Imobiliário 121

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

- Informações sobre as Partes 125
- Relacionamento entre as Partes 127
- Relacionamento entre as Partes Envolvidas com o Fundo e a Oferta 127
- Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo 128

11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

- Informações aos Cotistas 131
- Remessa de Informações à CVM 133

12. INFORMAÇÕES RELEVANTES

- Esclarecimentos a respeito da Oferta 137

13. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

- Atendimento aos Cotistas 141

14. ANEXOS

- Anexo I - Instrumento de Constituição e Regulamento do Fundo 145
- Anexo II - Declaração do Coordenador Líder 205
- Anexo III - Declaração da Instituição Administradora 209
- Anexo IV - Modelo do Boletim de Subscrição 213
- Anexo V - Estudo de Viabilidade do Fundo 227

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

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

“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”:	Anúncio de encerramento da Oferta, publicado nos termos do artigo 29 de Instrução CVM 400.
“ <u>Anúncio de Início</u> ”:	Anúncio de início da Oferta, publicado na forma do artigo 52 da Instrução CVM 400.
“ <u>Agências de Rating Autorizadas</u> ”:	A Fitch, Moody’s e Standard & Poor’s, quando referidas em conjunto.
“ <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> ”:	É a assembleia geral de Cotistas do Fundo que se encontra disciplinada no item “Características Básicas do Fundo” da Seção “Características do Fundo” na página 57 deste Prospecto.
“ <u>Ativos</u> ”:	Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto.
“ <u>Ativos de Renda Fixa</u> ”:	Os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir: (i) títulos públicos federais, (ii) operações compromissadas lastreadas nestes títulos, (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira com classificação de risco equivalente a “AA” ou superior, atribuída por uma das Agências de Rating Autorizadas, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) e letras de crédito imobiliário (LCI), desde que com compromisso de recompra por parte do emissor; (iv) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e (v) cotas de fundo de investimento de renda fixa com liquidez diária.
“ <u>Ativos Imobiliários</u> ”:	Os imóveis ou Direitos Reais sobre imóveis que, após o atendimento dos Critérios de Elegibilidade, poderão ser adquiridos pelo Fundo com a finalidade de serem locados aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica.
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	KPMG Auditores Independentes, com sede na Cidade de Porto Alegre e Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Borges de Medeiros, nº 2.233, 8º e 9º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 57.755-217/0005-52.
“ <u>BM&FBOVESPA</u> ”:	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

<p><u>“Boletim de Subscrição”</u> ou <u>“Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização de Cotas”</u>:</p>	<p>Documento que formaliza a subscrição e compromisso de integralização das Cotas da Oferta pelo Investidor que poderá ser firmado pelo Investidor (i) mediante sua assinatura em via física do documento junto ao Coordenador Líder ou Coordenador Contratado, ou, (ii) nos casos em que a subscrição das Cotas da Oferta ocorra junto ao Coordenador Líder, o Investidor terá a prerrogativa de formalizar este documento por meio de sua assinatura eletrônica na versão deste que estiver disponibilizada em sítio eletrônico específico do Coordenador Líder, na rede mundial de computadores.</p>
<p><u>“Caixa”</u>:</p>	<p>Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo Estatuto aprovado pelo Decreto n.º 6.473, de 05 de junho de 2008, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04.</p>
<p><u>“Consultor Imobiliário”</u>:</p>	<p>A Jones Lang LaSalle S.A., com sede na Av. das Nações Unidas, 12.551, 23º andar - São Paulo, SP 04578-903, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.999.856/0001-12, cujas principais atribuições disciplinadas no item “Do Consultor Imobiliário”, da Seção “Prestadores de Serviços do Fundo”, na página 97, deste Prospecto.</p>
<p><u>“Contrato de Consultoria Imobiliária”</u>:</p>	<p>O Contrato de Prestação de Serviços “Assessoria, Consultoria e Intermediação de Imóveis e Gestão de Projetos, Obras e Patrimônio” por meio do qual será formalizada a contratação do Consultor Imobiliário do Fundo.</p>
<p><u>“Contrato de Distribuição”</u>:</p>	<p>“Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa - FII”, celebrado em 16 de agosto de 2012, entre a Instituição Administradora e os Coordenadores, posteriormente alterado pelo “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa - FII”, datado de 11 de setembro de 2012.</p>
<p><u>“Contratos de Locação Atípica”</u>:</p>	<p>Em conjunto quando denominados o Contrato de Locação <i>Built to Suit</i> e o Contrato de Locação <i>Buy to Lease</i>.</p>

<p>“<u>Contrato de Locação Built to Suit</u>”:</p>	<p>Os contratos de locação que serão celebrados entre o Fundo, na qualidade de locador, e a Caixa e/ou sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pela Caixa, na qualidade de locatários, na modalidade “<i>built-to-suit</i>” com construção sob medida.</p>
<p>“<u>Contrato de Locação Buy to Lease</u>”:</p>	<p>Os contratos de locação que serão celebrados entre o Fundo, na qualidade de locador, e a Caixa e/ou sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pela Caixa, na qualidade de locatários, na modalidade <i>Buy to Lease</i>, modalidade esta que consiste na aquisição de imóveis já performados (<i>Habite-se</i>), desde que haja o compromisso em caráter <i>Intuito Personae</i> da Caixa em realizar a locação destes, por um prazo pré-determinado, suficiente para que o locador possa reaver os seus investimentos.</p>
<p>“<u>Coordenadores</u>”</p>	<p>O Coordenador Contratado e o Coordenador Líder quando tratados em conjunto.</p>
<p>“<u>Coordenador Contratado</u>”:</p>	<p>Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 72.600.026/0001-81.</p>
<p>“<u>Coordenador Líder</u>”:</p>	<p>Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo Estatuto aprovado pelo Decreto n.º 6.473, de 05 de junho de 2008, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04.</p>
<p>“<u>Cotas</u>”:</p>	<p>As cotas de emissão do Fundo que correspondem a frações ideais de seu patrimônio e devem ser escriturais e nominativas.</p>
<p>“<u>Cotas Adicionais</u>”:</p>	<p>São as Cotas que representam até 20% das Cotas da Oferta, ou seja, 60.000 (sessenta mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério exclusivo do Administrador do Fundo, conforme faculdade prevista no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.</p>
<p>“<u>Cotas do Lote Suplementar</u>”</p>	<p>São as Cotas que representam até 15% das Cotas da Oferta, ou seja, 45.000 (quarenta e cinco mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério do Coordenador Líder,</p>

	conforme a Opção de Cotas do Lote Suplementar, nos termos da faculdade prevista no artigo 24 da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
“ <u>Cotistas</u> ”:	Os titulares de Cotas do Fundo, a qualquer tempo.
“ <u>Cotistas em Conflito de Interesse</u> ”:	Os Cotistas que se enquadrem no conceito descrito no item 12.3 do Regulamento.
“ <u>Crterios de Elegibilidade</u> ”:	Os critérios de elegibilidade que deverão ser observados pelo Consultor Imobiliário quando da seleção dos Ativos Imobiliários. Tais critérios estão devidamente descritos no item “Crterios de elegibilidade”, da Seção “Características do Fundo”, na página 64, deste Prospecto.
“ <u>Custodiante</u> ” e “ <u>Escriturador de Cotas</u> ”:	Banco do Brasil S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, s/n, Asa Sul, CEP 70073-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	A data da primeira integralização de Cotas do Fundo.
“ <u>Data da Liquidação Financeira</u> ”:	Data em que ocorrerá a liquidação financeira da Oferta.
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional.
“ <u>Direitos Reais</u> ”:	Quaisquer direitos reais previstos na legislação brasileira, ou que venha a ser criado por lei, relacionados a bens imóveis.
“ <u>Distribuição Parcial</u> ”:	A distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta, autorizada na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, o Volume Mínimo da Oferta.
“ <u>Encargos do Fundo</u> ”:	São os custos e despesas descritos no item 10.1 do Regulamento e no item “Taxas e Encargos do Fundo” da Seção “Características do Fundo” na página 83 deste Prospecto, que serão debitados automaticamente pela Instituição Administradora, do Patrimônio Líquido do Fundo.
“ <u>Estudo de Viabilidade</u> ”:	Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira dos Ativos Imobiliários e do Fundo a ser elaborado pela Colliers

	International do Brasil Consultoria Ltda., companhia limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua das Olimpíadas, n.º 205, cj 12, 1º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.636.857/0001-28.
“ <u>Fitch</u> ”:	A Fitch Ratings Brasil Ltda., agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro.
“ <u>Fundo</u> ”:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA - FII.
“ <u>IGP-M</u> ”:	Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>Instituição Administradora</u> ”:	Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.044, de 12 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 72.600.026/0001-81.
“ <u>Instrução CVM 400</u> ”:	Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 409</u> ”:	Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 472</u> ”:	Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 478</u> ”:	Instrução da CVM n.º 478, de 11 de setembro de 2009.
“ <u>Instrução Normativa RFB n.º 1.022/10</u> ”:	A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.022, de 5 de abril de 2010, conforme alterada.
“ <u>Investidores</u> ”:	Todo e qualquer investidor que vier a adquirir as Cotas do Fundo, considerando pessoas físicas e jurídicas, que podem ou não ser investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, vedada a colocação para clubes de investimento.
“ <u>IPCA</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

<p>“<u>Laudo de Avaliação</u>”:</p>	<p>O laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários, que deverá ser elaborado por empresa independente especializada em avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo societário com a Instituição Administradora, ou com os Locatários e/ou com os respectivos vendedores dos Ativos Imobiliários, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM nº 472/08, previamente à aquisição dos Ativos Imobiliários.</p>
<p>“<u>Lei nº 8.245/1991</u>”:</p>	<p>Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.</p>
<p>“<u>Lei nº 8.668/1993</u>”:</p>	<p>Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.</p>
<p>“<u>Lei nº 8.981/95</u>”:</p>	<p>A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.</p>
<p>“<u>Lei nº 9.779/1999</u>”:</p>	<p>Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.</p>
<p>“<u>Lei nº 11.033/04</u>”:</p>	<p>A Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.</p>
<p>“<u>Locatários</u>”:</p>	<p>A Caixa e/ou as sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pela Caixa, por meio de sua Vice-Presidência de Logística e Retaguarda, domiciliada no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4 - 21º andar, Brasília, Distrito Federal, na qualidade de locatários dos Ativos Imobiliários, nos termos dos Contratos de Locação Atípica.</p>
<p>“<u>Moody’s</u>”:</p>	<p>A Moody’s America Latina Ltda., agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro.</p>
<p>“<u>Montante Mínimo de Investimento</u>”:</p>	<p>No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá subscrever e integralizar a quantidade mínima de 20 (vinte) Cotas. Caso o investidor condicione sua subscrição à proporção das Cotas efetivamente colocadas até o término do Prazo de Distribuição o Boletim de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento.</p> <p>O Montante Mínimo de Investimento por Investidor não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário.</p>
<p>“<u>Oferta</u>”:</p>	<p>A distribuição pública das Cotas objeto da Primeira Emissão. A Oferta poderá ser direcionada até 100% (cem por cento) para</p>

	investidores institucionais ou para investidores não institucionais, de modo a acomodar os Investidores interessados em participar da referida Oferta. A colocação perante os investidores não institucionais se dará até o percentual a ser definido pelo Coordenador Líder, de modo que atingido esse percentual, por ordem de chegada, os Coordenadores não mais distribuirão Cotas aos investidores não institucionais.
“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o Item 14.1 do Regulamento.
“ <u>Pessoas Vinculadas</u> ”:	Entende-se por pessoas vinculadas qualquer pessoa que seja: (i) administrador ou controlador da Instituição Administradora, (ii) administrador ou controlador dos Coordenadores, (iii) administrador ou controlador do Consultor Imobiliário, (iv) vinculada à Oferta, ou (v) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii). Todo e qualquer empregado da Caixa Econômica Federal é considerado pessoa vinculada.
“ <u>Política de Investimentos</u> ”:	A política de investimento do Fundo encontra-se disciplinada na Cláusula 3.2 e subitens do Regulamento e no item “Política de Investimentos”, da Seção “Características do Fundo” na página 62 deste Prospecto.
“ <u>Primeira Emissão</u> ”:	A Primeira Emissão de Cotas do Fundo objeto da presente Oferta.
“ <u>Regulamento</u> ”:	O Regulamento do Fundo datado de 17 de maio de 2012, devidamente registrado na mesma data, sob o n.º 1.148.110, perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo, o qual disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, posteriormente alterado pelo “Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa - FII”, datado de 15 de agosto de 2012, devidamente registrado em 16 de agosto de 2012, sob o nº 1.156.666, perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo e pelo “Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento

	Imobiliário Agências Caixa - FII”, datado de 20 de setembro de 2012, devidamente registrado em 10 de setembro de 2012, sob o nº1.158.781, perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo.
“ <u>Reserva de Contingência</u> ”:	A reserva de contingência que venha a ser formada pela Instituição Administradora, exclusivamente com recursos do Fundo, para arcar com as despesas ordinárias de manutenção do Fundo e despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários, nos termos do Item 15.1.2 do Regulamento, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.
“ <u>Standard & Poor’s</u> ”:	A Standard & Poor’s, divisão da McGraw-Hill Interamericana do Brasil Ltda., agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	O valor devido pelo Fundo à Instituição Administradora como forma de remuneração pelos serviços de administração e gestão do Fundo, conforme item “Taxa de Administração” da Seção “Remuneração dos Prestadores de Serviços” na página 121 deste Prospecto.
“ <u>Termo de Adesão ao Regulamento</u> ”:	Termo de Adesão ao Regulamento a ser firmado pelo Investidor no ato da subscrição das Cotas, por meio do qual este deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento e do Prospecto da Oferta, em especial daquelas referentes à política de investimento e riscos, aderindo, portanto, aos termos do Regulamento.
“ <u>Volume Mínimo da Oferta</u> ”:	A quantidade mínima de Cotas a serem distribuídas no âmbito da Oferta é de 200.000 (duzentas mil) Cotas, totalizando R\$ 200.000.000 (duzentos milhões de reais).
“ <u>Volume Total da Oferta</u> ”:	A quantidade máxima de Cotas a serem distribuídas no âmbito da Oferta é de 300.000 (trezentas mil) Cotas, totalizando R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

1. SUMÁRIO

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO

RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 41 a 53 deste Prospecto.

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA - FII
Instituição Administradora:	Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Coordenador Contratado:	Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Coordenador Líder:	Caixa Econômica Federal.
Consultor Imobiliário:	Jones Lang LaSalle S.A., acima qualificada, cujas principais atribuições encontram-se disciplinadas no item “Do Consultor Imobiliário”, da Seção Prestadores de Serviços do Fundo”, na página 102 deste Prospecto.
Custodiante e Banco Escriturador:	Banco do Brasil S.A. acima qualificado.
Avaliação dos Imóveis:	A avaliação dos Ativos Imobiliários deverá ser elaborada por empresa independente especializada em avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo societário com a Instituição Administradora, ou com os Locatários e/ou com os respectivos vendedores dos Ativos Imobiliários, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM n.º 472/08, previamente à aquisição dos Ativos Imobiliários.
Valor Nominal Unitário das Cotas:	R\$1.000,00 (mil reais), na Data da Liquidação Financeira.
Quantidade Máxima de Cotas da Oferta:	300.000 (trezentas mil) Cotas.
Valor Total da Oferta:	R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).
Quantidade Mínima de Cotas da Oferta:	200.000 (duzentas mil) Cotas.
Volume Mínimo da Oferta:	R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).
Montante Mínimo de Investimento por Investidor:	<p>No âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 20 (vinte) Cotas por Cotista, que totalizam R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), na Data de Emissão.</p> <p>Caso o investidor condicione sua subscrição à proporção das Cotas efetivamente colocadas até o término do Prazo de Distribuição o Boletim de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento. O Montante Mínimo de Investimento por Investidor não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário.</p>

Cotas Adicionais:	São as Cotas que representam até 20% das Cotas da Oferta, ou seja, 60.000 (sessenta mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério exclusivo do Administrador do Fundo, conforme faculdade prevista no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
Cotas do Lote Suplementar:	São as Cotas que representam até 15% das Cotas da Oferta, ou seja, 45.000 (quarenta e cinco mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério do Coordenador Líder, conforme a Opção de Cotas do Lote Suplementar, nos termos da faculdade prevista no artigo 24 da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
Regime de Colocação:	Melhores Esforços.
Público Alvo da Oferta:	<p>A Oferta é destinada a todo e qualquer investidor que vier a adquirir as Cotas do Fundo, considerando pessoas físicas e jurídicas, que podem ou não ser investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, vedada a colocação para clubes de investimento.</p> <p>O Coordenador Líder realizará a distribuição da Oferta junto aos correntistas da Caixa Econômica Federal, e, em conjunto com o Coordenador Contratado, para os Investidores que sejam investidores institucionais.</p> <p>O Coordenador Contratado realizará a distribuição das Cotas perante os Investidores em geral, sendo a abordagem dos investidores institucionais em conjunto com o Coordenador Líder.</p>
Público Alvo do Fundo:	Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para clubes de investimento.
Prazo de Distribuição:	O prazo da distribuição será de até 6 (seis) meses a contar da publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Inadequação do Investimento:	O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate convencional de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” nas páginas 41 a 53 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de

	<p>maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.</p> <p>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.</p>
<p>Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo e da Oferta:</p>	<p>O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento serão publicados no jornal Valor Econômico, de modo a garantir aos investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir Cotas.</p> <p>Todos e quaisquer atos relacionados à Oferta serão divulgados nos endereços físicos e eletrônicos do Coordenador Líder e da Instituição Administradora: www.caixa.com.br > <i>Download</i> > <i>Aplicação Financeira</i> e http://www2.riobravo.com.br/immobiliarios/agenciascaixa.asp?id_pr objeto=15097, respectivamente.</p> <p>Após o encerramento da Oferta, todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos ao Fundo serão disponibilizados nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3º andar e no website www.riobravo.com.br.</p>
<p>Local de Admissão e Negociação das Cotas:</p>	<p>As Cotas serão negociadas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.</p>
<p>Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas:</p>	<p>Os Investidores interessados na aquisição de Cotas deverão formalizar a subscrição mediante assinatura do Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização de Cotas e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.</p> <p>O Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização das Cotas poderá ser firmado pelo Investidor (i) mediante sua assinatura em via física do documento junto ao Coordenador Líder ou Coordenador Contratado, ou, (ii) nos casos em que a subscrição das Cotas da Oferta ocorra junto ao Coordenador Líder, o Investidor terá a prerrogativa de formalizar este documento por meio de sua assinatura eletrônica na versão deste que estiver disponibilizada em sítio eletrônico específico do Coordenador Líder, na rede mundial de computadores.</p> <p>Para os investidores que realizarem subscrições junto ao Coordenador Líder, as Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, na Data da Liquidação Financeira, a qualquer momento, em uma única vez, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início, sendo que o Coordenador Líder realizará débito incondicionado na conta corrente de titularidade do subscritor na Caixa Econômica Federal para fins de pagamento do preço de integralização.</p> <p>Para os investidores que realizarem subscrições junto ao Coordenador Contratado, as Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, na Data da Liquidação Financeira, mediante transferência eletrônica para a conta corrente de titularidade do Fundo em data a ser informada pelo Coordenador Contratado, a qualquer momento, em uma única vez, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início.</p>

	<p>Após integralizadas, as Cotas distribuídas pelo Coordenador Contratado serão mantidas sob custódia junto ao Escriturador de Cotas. Para negociá-las, o Cotista deverá transferi-las para a CBLC.</p> <p>Conforme o disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso da Oferta contar com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação das Cotas para quaisquer Pessoas Vinculadas.</p>
Estrutura de Taxas:	<p>Taxa de Administração:</p> <p>(i) Nos doze primeiros meses de operação do Fundo: 0,651% ao ano (seiscentos e cinquenta e um milésimos por cento), contados da data da liquidação financeira da Primeira Emissão;</p> <p>(ii) Entre o décimo terceiro e vigésimo quarto mês de operação do Fundo: 0,551% ao ano (quinhentos e cinquenta e um milésimos por cento), contados da data da liquidação financeira da Primeira Emissão;</p> <p>(iii) Entre o vigésimo quinto e trigésimo sexto mês de operação do Fundo: 0,451% ao ano (quatrocentos e cinquenta e um milésimos por cento), contados da data da liquidação financeira da Primeira Emissão;</p> <p>(iv) A partir do trigésimo sétimo mês de operação do Fundo: 0,351% ao ano (trezentos e cinquenta e um milésimos por cento), contados da data da liquidação financeira da Primeira Emissão.</p> <p>A Taxa de Administração terá o piso de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) mensais, atualizado positivamente e anualmente de acordo com a variação do IGP-M a partir de abril de 2012.</p> <p>A remuneração devida à Instituição Administradora será calculada e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.</p> <p>A remuneração da Instituição Administradora será calculada mensalmente com base no patrimônio líquido do Fundo apurado ao final do mês, à taxa de "1/12" (um doze avos) de forma linear.</p>
Remuneração do Consultor Imobiliário:	<p>O Consultor Imobiliário receberá a remuneração estabelecida no Contrato de Consultoria Imobiliária.</p>
Objeto / Prazo:	<p>O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de Ativos Imobiliários para (i) locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica e (ii) alienação, conforme regras definidas no Regulamento, ou ainda, enquanto não alocados em Ativos Imobiliários do Fundo, a realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e</p>

	condições da legislação e regulamentação vigentes, constituído sob a forma de condomínio fechado, de prazo indeterminado.
Rentabilidade Esperada:	<p>A rentabilidade esperada do Fundo, conforme definido no Estudo de Viabilidade e mensurada em termos de taxa interna de retorno (TIR) é equivalente a 13,71% (treze inteiros e setenta e um centésimos por cento) ao ano, considerando eventual acréscimo de inflação, ou seja, em termos nominais.</p> <p>A Rentabilidade Esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos cotistas.</p>
Valorização Imobiliária Esperada:	O Fundo se beneficiará de eventuais valorizações ocorridas em decorrência das benfeitorias efetuadas nos imóveis.
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas Ofertadas:	<p>As Cotas de emissão do Fundo apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural; (ii) as Cotas do Fundo serão de uma única classe e darão aos seus titulares idênticos direitos políticos; (iii) cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas; (iv) de acordo com o disposto no artigo 2º da Lei n.º 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas; (v) a Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de Cotas até, no máximo, 03 (três) dias úteis antes da data de convocação de Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de Cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.</p> <p>A Instituição Administradora emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista.</p> <p>Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, desde que se enquadre no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento e neste Prospecto.</p>
Informações Adicionais:	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto aos Coordenadores, à Instituição Administradora, ao Consultor Imobiliário, à BM&FBOVESPA e/ou à CVM, nos endereços e por meio das informações de contato constantes da Seção “Informações Relevantes”, páginas 137 a 138 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

QUANTIDADE E VALORES DAS COTAS

A presente Emissão é composta de até 300.000 (trezentas mil) Cotas, emitidas em uma única série, perfazendo o montante total de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão e o Volume Mínimo da Oferta de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), representado por 200.000 (duzentas mil) Cotas.

A presente Oferta será cancelada caso não sejam colocadas Cotas que atinjam o Volume Mínimo da Oferta.

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

Nos termos do artigo 24 da Instrução CMV 400, o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido de Cotas do Lote Suplementar em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 45.000 (quarenta e cinco mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder.

Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Volume Total da Oferta, poderá ser acrescido de Cotas Adicionais em até 20% (vinte por cento), ou seja 60.000 (sessenta mil) Cotas, conforme decisão exclusiva da Instituição Administradora do Fundo, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Tanto as Cotas do Lote Suplementar quanto as Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

PRAZOS DE DISTRIBUIÇÃO

A colocação e subscrição das Cotas somente terá início após: (i) a obtenção do registro da distribuição das Cotas junto à CVM; (ii) disponibilização do Prospecto; e (iii) a publicação do Anúncio de Início.

O prazo de distribuição das Cotas objeto da Oferta é de até 6 (seis) meses, contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Após a subscrição das Cotas total ou parcialmente, a distribuição será encerrada e a Instituição Administradora deverá publicar o Anúncio de Encerramento da distribuição.

PRAZOS DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

No âmbito da Oferta, a quantidade mínima de Cotas a serem subscritas por cada um dos Cotistas é de 20 (vinte) Cotas, perfazendo o montante mínimo de investimento de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), na Data de Emissão. O Montante Mínimo de Investimento por Investidor não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário, observado o quanto disposto no Contrato de Distribuição.

Para os investidores que realizarem subscrições junto ao Coordenador Líder, as Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, na Data da Liquidação Financeira, a qualquer momento, em uma única vez, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início, sendo que o Coordenador Líder realizará débito incondicionado na conta corrente de titularidade do subscritor na Caixa Econômica Federal para fins de pagamento do preço de integralização.

Para os investidores que realizarem subscrições junto ao Coordenador Contratado, as Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, na Data da Liquidação Financeira, mediante transferência eletrônica para a conta corrente de titularidade do Fundo em data a ser informada pelo Coordenador Contratado, a qualquer momento, em uma única vez, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início.

Na Data de Emissão, o valor das Cotas será o valor nominal unitário inicial de R\$ 1.000,00 (um mil reais), não havendo alteração do seu valor até a Data da Liquidação Financeira.

Na hipótese de, durante o Prazo de Distribuição das Cotas objeto da Oferta, ter sido subscrito volume maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, o Anúncio de Encerramento publicado e a data de integralização será informada aos Cotistas. Caso não seja subscrito o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada.

Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o investidor poderá, no ato da aceitação à Oferta, quando da assinatura do Boletim de Subscrição, condicionar sua adesão: (a) à colocação do Volume Total da Oferta até o término do Prazo de Distribuição ou (b) à colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta até o término do Prazo de Distribuição, sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item (b), os Investidores poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Prazo de Distribuição; ou (ii) a proporção das Cotas correspondentes à quantidade proporcional subscrita, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente subscritas até o término do Prazo de Distribuição e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, sendo que, nesta hipótese, o Boletim de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento, o qual corresponde a 20 (vinte) Cotas por Investidor.

Tendo o Investidor condicionado a adesão definitiva das Cotas nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, se o investidor não houver realizado qualquer desembolso, todos os atos de aceitação serão automaticamente cancelados, não sendo devidos quaisquer restituição ao Investidor.

Caso o Investidor condicione a adesão definitiva das Cotas nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, os valores até então desembolsados pelos Investidores serão integralmente devolvidos sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição.

A subscrição das Cotas será feita mediante assinatura do Boletim de Subscrição com o Compromisso de Integralização de Cotas e Termo de Adesão ao Regulamento, que especificará as condições da subscrição e integralização e será autenticado pela Instituição Administradora.

O Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização poderá ser firmado pelo Investidor (i) mediante sua assinatura em via física do documento junto ao Coordenador Líder ou Coordenador Contratado, ou, (ii) nos casos em que a subscrição das Cotas da Oferta ocorra junto ao Coordenador Líder, o Investidor terá a prerrogativa de formalizar este documento por meio de sua assinatura eletrônica na versão deste que estiver disponibilizada em sítio eletrônico específico do Coordenador Líder, na rede mundial de computadores.

Na ocorrência do item “ii” acima, e conforme a versão disponibilizada no sítio eletrônico específico, o Investidor outorgará poderes ao Coordenador Líder para que este assine o Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização em seu nome caso seja necessário.

O Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização de Cotas servirá como título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito. A não observância às condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização de Cotas constituirá o subscritor em mora, de pleno direito, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei 8.668/93.

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

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

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

NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas, depois de integralizadas e após o encerramento da presente Oferta, poderão ser negociadas exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela BM&FBovespa em data a ser informada pela Instituição Administradora aos Cotistas.

As Cotas distribuídas pelo Coordenador Contratado serão mantidas sob custódia junto ao Escriturador de Cotas. Para negociá-las, o Cotista deverá transferi-las para a CBLC.

ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA

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

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

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

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

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

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

PÚBLICO ALVO DA OFERTA

A Oferta terá como público alvo os Investidores, conforme definido na página 18 deste Prospecto.

O Coordenador Líder realizará a distribuição da Oferta com exclusividade aos Investidores que sejam correntistas da Caixa Econômica Federal e, em conjunto com o Coordenador Contratado, para os Investidores que sejam investidores institucionais.

O Coordenador Contratado realizará a distribuição das Cotas perante os Investidores em geral, sendo a abordagem dos investidores institucionais em conjunto com o Coordenador Líder.

Não haverá limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer investidor, sendo certo que a quantidade mínima de Cotas que cada um destes deverá adquirir é de 20 (vinte) Cotas, o que equivale ao montante total mínimo de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), na Data de Emissão.

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

INADEQUAÇÃO DA OFERTA A INVESTIDORES

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate convencional de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” nas páginas 41 a 53 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

Adicionalmente, o investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, posto que é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendem adquirir as cotas estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, dentre outros aqueles relacionados com a volatilidade do mercado de capitais, a liquidez das cotas e a oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento.

SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA

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

A suspensão ou o cancelamento da oferta serão informados aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no

parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 3 (três) dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária.

PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA

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

Tais documentos também serão disponibilizados no site do Coordenador Líder (www.caixa.gov.br) opção *Downloads*, item *Aplicação Financeira*.

DELIBERAÇÃO DA OFERTA

A presente Oferta foi autorizada nos termos do item 6.2 do Regulamento.

REGIME DE COLOCAÇÃO

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

PLANO DA OFERTA

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

O Plano da Oferta terá os termos e condições estabelecidos na Cláusula Terceira do Contrato de Distribuição, conforme previsto no item “Procedimentos da Distribuição”, na página 108 deste Prospecto.

CRONOGRAMA ESTIMATIVO

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Descrição	Cronograma (*)
Protocolo CVM	05/06/2012
Término do Período de análise da CVM	04/07/2012
Ofício de exigências CVM	02/07/2012
Protocolo do cumprimento das exigências na CVM	22/08/2012
Término do Período de análise da CVM do cumprimento das exigências	05/09/2012
Ofício de vícios sanáveis CVM	05/09/2012
Protocolo do cumprimento de vícios sanáveis na CVM	14/09/2012
Término do Período de análise da CVM do cumprimento dos vícios sanáveis	21/09/2012
Concessão do Registro da Oferta (**)	21/09/2012
Publicação do Anúncio de Início	24/09/2012
Início do Roadshow	24/09/2012
Data máxima para Integralização de Cotas / Liquidação Financeira	20/03/2013
	Na data a ser comunicada pela Instituição Administradora
Início de negociação das Cotas no mercado secundário	

(*) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações e atrasos, sem aviso prévio, a critério da Instituição Administradora, dos Coordenadores e da CVM.

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

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

3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

- O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário
- O Setor Imobiliário - Histórico

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

O mercado imobiliário brasileiro vem apresentando recordes de crescimento nos últimos anos, acompanhando o crescimento estável da economia do país, e beneficiado pelo aumento da renda média da população e por uma crescente busca por investimentos alternativos que se mostrem mais rentáveis para os investidores.

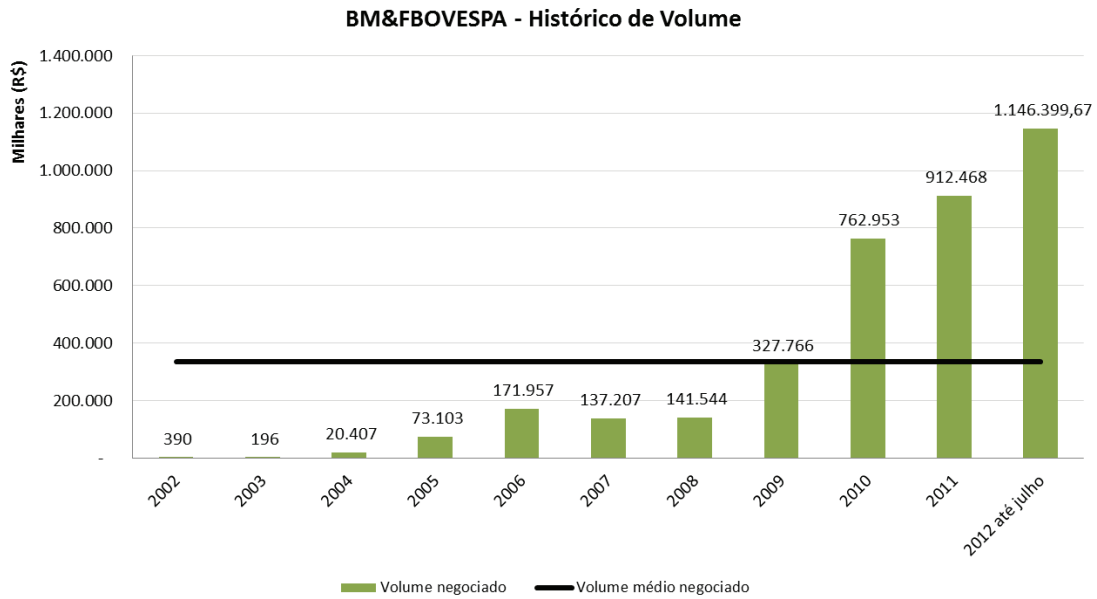
A ampliação do volume de concessão de crédito, o alongamento dos prazos de financiamento e o desenvolvimento do financiamento via mercado de capitais, com relevante participação de capital estrangeiro, são fatores que também fomentaram este crescimento. Tudo isso contribuiu para a crescente demanda por classes de ativos imobiliários e para o desenvolvimento do mercado de fundos de investimento imobiliário no Brasil. Só no ano de 2012, até julho, já foram registradas 22 (vinte e duas) novas ofertas que totalizam aproximadamente R\$ 5,5 bilhões em novas cotas de FII, sendo que no ano de 2011 foram registradas R\$ 7,7 bilhões em cotas de FII, e R\$ 9,8 bilhões em 2010.

Os FII são veículos de investimento criados para explorar um ou mais ativos imobiliários, uma ou várias classes de ativos, detidos por um ou mais investidores na fração ideal de suas participações no empreendimento (cotistas). Os FII alocam seus recursos essencialmente em imóveis, já construídos ou em empreendimentos em fase de desenvolvimento e construção, ou em sociedades de propósito específico que desenvolvam empreendimentos imobiliários, assim como em títulos e valores mobiliários lastreados em ativos imobiliários.

Os resultados dos FII provêm essencialmente das receitas de locação, exploração e/ou venda dos seus ativos e direitos relacionados a eles. Os FII são fundos fechados, onde não é possível realizar o resgate de suas cotas. Para dar saída ao investimento, é necessária a alienação das cotas para terceiros, seja via bolsa de valores, mercado de balcão organizado, ou venda direta (privada) entre as partes.

Atualmente, a grande procura por investimentos em FII, reflete uma tendência de aquecimento do mercado, o que contribui para a valorização dos preços de negociação e para o aumento da liquidez nas negociações das cotas dos FII, aumentando o interesse dos investidores por esta classe de ativos.

O gráfico abaixo demonstra a liquidez dos FII que possuem suas cotas listadas no mercado secundário desde o ano de 2002 até 2012, sendo que até julho de 2012, já foi negociado 125% do volume total negociado em 2011:



Fonte: BM&FBovespa.

Os FII têm se mostrado um veículo eficaz para o investidor que procura um investimento que possa lhe trazer rentabilidade maior do que a apresentada atualmente pelos investimentos tradicionais em renda fixa. O aumento da procura por cotas de FII está relacionada às características de distribuição de rendimentos, normalmente mensais, pagos aos cotistas e ao perfil de baixo risco de mercado que o investimento imobiliário apresenta. O Gráfico abaixo mostra a presença nos Pregões das transações de cotas no mercado secundário:

Liquidez dos Fundos Imobiliários						julho/2012
#	Fundo Imobiliário	Código	Presença nos Pregões [1] ↓	Gráfico Presença nos Pregões	Liquidez Relativa [2]	Gráfico Liquidez Relativa
1	West Plaza	WPLZ11B	98,81%		67,79%	
2	TRX Realty Logística Renda I	TRXL11	98,81%		34,40%	
3	Kinea Renda Imobiliária	KNRI11	98,81%		22,22%	
4	Hotel Maxinvest	HTMX11B	98,81%		44,07%	
5	Rio Bravo Renda Corporativa	FFC111	98,81%		21,61%	
6	Brazilian Capital Real Estate Fund I	BRCR11B	98,81%		19,50%	
7	BC Fundo de Fundos de Investimentos Imobiliários	BCFF11B	98,81%		46,47%	
8	BB Progressivo	BBF111B	98,41%		9,85%	
9	Hospital Nossa Senhora de Lourdes	NSLU11B	98,02%		157,34%	
10	FII BB Renda Corporativa	BBRC11	98,02%		9,88%	
11	Square Faria Lima	FLMA11	96,43%		3,09%	
12	BB Votorantim JHSF Cidade Jardim Continental Tower	BBV111	96,43%		5,56%	
13	CENESP	CNES11B	94,84%		19,05%	
14	Presidente Vargas	PRSV11	94,44%		9,83%	
15	CSHG Brasil Shopping	HGBS11	93,65%		5,91%	
16	Europar	EURO11	92,06%		8,85%	
17	CSHG Real Estate	HGRE11	90,87%		4,50%	
18	Flórida Shopping	FLRP11B	90,87%		38,25%	
19	Parque Dom Pedro Shopping Center	PQDP11	90,48%		8,82%	
20	AESAPAR	AEF111	89,88%		60,51%	
21	Anhanguera Educacional	FAED11B	87,30%		11,68%	
22	Projeto Água Branca	FPAB11	85,32%		3,27%	
23	Campus Faria Lima	FCFL11B	84,13%		12,46%	
24	Torre Almirante	ALMI11B	83,73%		4,19%	
25	Mais Shopping Largo 13	MSHP11	83,33%		10,43%	
26	RB Capital General Shopping Sulacap	RBGS11	82,94%		12,17%	
27	The One	ONEF11	82,54%		10,69%	
28	Hospital da Criança	HCRI11B	81,35%		10,15%	
29	Mercantil do Brasil	MBRF11	79,76%		14,18%	
30	Edifício Almirante Barroso	FAMB11B	76,59%		9,49%	
31	Shopping Pátio Higienópolis	SHPH11	76,19%		1,41%	
32	Brascan Lajes Corporativas	BMLC11B	75,40%		6,06%	
33	Grand Plaza Shopping	ABCP11	75,00%		0,36%	
34	Max Retail	MAXR11B	70,63%		14,34%	
35	CSHG Logística	HGLG11	70,24%		8,33%	
36	Cyrela Thera Corporate	THRA11B	70,07%		5,89%	
37	RB Capital Renda II	RBRD11	69,84%		4,27%	
38	CSHG JHSF Prime Offices	HGJH11	69,84%		15,60%	
39	RB Capital Renda I	FIIP11B	65,48%		6,08%	
40	Caixa TRX Logística Renda	CXTL11	61,22%		6,02%	
41	Industrial do Brasil	FIIB11	60,71%		9,14%	
42	GWI Condomínios Logísticos	GWIC11	59,52%		28,44%	
43	Caixa Cedae	CXCE11B	50,79%		3,11%	
44	Torre Norte	TRNT11B	47,22%		0,41%	
45	Memorial Office	FMOF11	42,06%		1,09%	
46	JS Real Estate Multigestão	JSRE11	33,33%		6,91%	
47	Edifício Ourinvest	EDFO11B	20,24%		0,90%	
Média:			87,38%	Média:	19,80%	

[1] Nº de dias em que o fundo foi negociado / dias úteis nos últimos 12 meses

[2] Volume negociado nos últimos 12 meses / Valor de mercado

Fonte: <http://www.fundoimobiliario.com.br/liquidez.htm>

O FII também se mostra atrativo por possibilitar a entrada de pequenos investidores no mercado de capitais e permitir o acesso a grandes empreendimentos, ou a uma carteira diversificada de ativos, que não seriam acessíveis aos investidores individuais. Além disso, o cotista de um FII usufrui da facilidade de negociação de suas cotas em bolsa ou mercado de balcão e da isenção de imposto de renda nas distribuições de rendimentos para pessoas físicas, desde que atendidos os seguintes requisitos: i) as cotas do FII tem que ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; ii) o FII deve possuir, no mínimo, 50 cotistas; e iii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII. O gráfico abaixo demonstra a rentabilidade dos FII no período entre janeiro e julho de 2012:

Rentabilidade dos Fundos Imobiliários em 2012 [1]				julho/2012					
#	Fundo Imobiliário	Código	Rentabilidade em 2012	-20%	0%	20%	40%	60%	80%
1	Hotel Maxinvest	HTMX11B	59,06%						
2	Shopping Pátio Higienópolis	SHPH11	53,62%						
3	CSHG Brasil Shopping	HGBS11	53,03%						
4	Kínea Renda Imobiliária	KNRI11	50,26%						
5	Memorial Office	FMOF11	41,65%						
6	Projeto Água Branca	FPAB11	40,48%						
7	Torre Almirante	ALMI11B	39,12%						
8	JS Real Estate Multigestão	JSRE11	37,86%						
9	Hospital Nossa Senhora de Lourdes	NSLU11B	37,08%						
10	CSHG Real Estate	HGRE11	35,17%						
11	Europar	EURO11	34,99%						
12	BC Fundo de Fundos de Investimentos Imobiliários	BCFF11B	34,83%						
13	Parque Dom Pedro Shopping Center	PQDP11	34,72%						
14	Edifício Ourinvest	EDFO11B	34,26%						
15	Square Faria Lima	FLMA11	33,96%						
16	AESAPAR	AEFI11	33,19%						
17	CSHG JHSF Prime Offices	HGJH11	32,85%						
18	CENESP	CNES11B	32,13%						
19	Presidente Vargas	PRSV11	31,96%						
20	Mercantil do Brasil	MBRF11	31,30%						
21	Torre Norte	TRNT11B	31,19%						
22	RB Capital Renda I	FIIP11B	31,12%						
23	Grand Plaza Shopping	ABCP11	29,29%						
24	Hospital da Criança	HCRI11B	26,34%						
25	BB Votorantim JHSF Cidade Jardim Continental Tower	BBVJ11	26,27%						
26	Industrial do Brasil	FIIB11	25,75%						
27	GWJ Condomínios Logísticos	GWIC11	25,19%						
28	Brazilian Capital Real Estate Fund I	BRCR11B	24,54%						
29	Edifício Almirante Barroso	FAMB11B	23,76%						
30	Rio Bravo Renda Corporativa	FFCI11	22,24%						
31	Brascan Lajes Corporativas	BMLC11B	20,46%						
32	Campus Faria Lima	FCFL11B	19,48%						
33	CSHG Logística	HGLG11	19,27%						
34	RB Capital Renda II	RBRD11	19,16%						
35	Anhanguera Educacional	FAED11B	18,74%						
36	Max Retail	MAXR11B	16,28%						
37	The One	ONEF11	14,95%						
38	Caixa Cedae	CXCE11B	14,58%						
39	Cyrela Thera Corporate	THRA11B	13,75%						
40	TRX Realty Logística Renda I	TRXL11	13,27%						
41	Floripa Shopping	FLRP11B	9,98%						
42	BB Progressivo	BBFI11B	8,29%						
43	Caixa TRX Logística Renda	CXTL11	3,38%						
44	RB Capital General Shopping Sulacap	RBGS11	2,10%						
45	West Plaza	WPLZ11B	-1,65%						
46	Mais Shopping Largo 13	MSHP11	-3,92%						
47	FII BB Renda Corporativa	BBRC11	-11,45%						
Média			31,32%	4,10% : CDI (2012) - 20% de IR					

[1] Cálculo através da Taxa Interna de Retorno (TIR), considerando a variação da cota do fundo e suas distribuições

Fonte: <http://www.fundoimobiliario.com.br/rent-2012.htm>

O Setor Imobiliário - Histórico

Nos últimos anos, o Brasil tem apresentado uma estabilidade econômica propiciada pelo controle da inflação, em linha com o regime de metas, crescimento moderado, e com uma consistente busca pela diminuição na taxa de juros. Tais medidas visam fomentar o aumento nos investimentos públicos e privados e um crescimento sustentável no médio e longo prazo.

Os principais fatores político-econômicos que colaboram para o cenário de crescimento atual no mercado brasileiro são, entre outros, o aumento real e gradativo do salário mínimo, maior acesso ao crédito, estabilidade monetária e cambial, e o crescimento da confiança do consumidor brasileiro.

Nesse contexto macroeconômico brasileiro, grande parte dos especialistas do mercado observa que para manter esse crescimento estável da economia é preciso também, melhorar e aumentar a infraestrutura do país, de forma que seja possível acompanhar o significativo progresso de todos os setores e indústrias nacionais. Nesse sentido, é fundamental o desenvolvimento do mercado imobiliário no Brasil colaborando para o aumento da infraestrutura do país, principalmente para os próximos anos em que serão realizados eventos importantes como a Copa do Mundo, em 2014, e os Jogos Olímpicos, em 2016.

O crescimento potencial do mercado imobiliário brasileiro está ligado com os fatores demográficos, econômicos e financeiros. Dessa forma, observa-se um maior impulso no mercado imobiliário nas regiões Sul e Sudeste. Isso porque essas zonas apresentam maior densidade populacional e população absoluta, além de um maior desenvolvimento econômico (representam mais de 40% do PIB nacional) ante as demais regiões. Soma-se a isto uma maior renda per capita. Esses fatores, aliados com investimentos externos e demais fatores econômicos, colaboram para uma expansão sustentável do mercado imobiliário como um todo, principalmente nos segmentos residencial, comercial e varejo.

Atualmente, como medidas de incentivo ao mercado imobiliário, há crescentes esforços por parte das instituições financeiras e do governo visando aumentar a oferta de crédito imobiliário, principalmente para a classe de baixa renda no caso de imóveis residenciais. Cabe destacar o desenvolvimento do programa “Minha Casa, Minha Vida”, que tem como meta construir um milhão de casas populares para famílias de baixa renda e com isso reduzir o déficit habitacional brasileiro, além de alongar os prazos de financiamento, e desenvolver o setor da construção civil.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

- Fatores de Risco
- Riscos de Bloqueio à Negociação de Cotas
- Riscos Relacionados à Liquidez
- Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento
- Risco Relativo à Concentração e Pulverização
- Risco de Diluição
- Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos
- Risco de Desapropriação
- Risco de Sinistro
- Risco de Despesas Extraordinárias
- Risco das Contingências Ambientais
- Risco Relativo a Regularizações Registrárias
- Risco de Concentração da Carteira do Fundo
- Riscos Tributários
- Risco Institucional
- Riscos Macroeconômicos Gerais
- Riscos do Prazo
- Risco Jurídico
- Riscos de Crédito
- Riscos de Amortização Extraordinária após a Aquisição dos Ativos Imobiliários
- Risco Imobiliário
- Risco de Condições Econômicas Adversas Regionais
- Risco Decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis
- Risco de Demora na Aquisição dos Ativos Imobiliários
- Risco de Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior
- Risco de Perdas não Cobertas pelos Seguros Contratados
- Risco de Custos Relativos a Eventuais Reclamações de Terceiros
- Risco de Flutuações no Valor dos Ativos do Fundo
- Risco da Rentabilidade estar Vinculada à Política de Investimentos
- Risco de Inexistência de Garantia das Aplicações do Fundo
- Risco de Inadimplência dos Emissores dos Ativos de Renda Fixa
- Risco de Exposição do Fundo a Riscos de Crédito
- Risco de Intervenção ou Liquidação do Custodiante
- Risco de Alteração do Regulamento
- Risco de Inexistência de Rendimento Predeterminado
- Risco de Quórum de Aprovação Qualificado
- Risco de Maior Influência do Cotista Majoritário nas Decisões do Fundo
- Risco de Captação Abaixo do Volume Total da Oferta
- Risco do Fundo não ser Constituído
- Risco de Conflito de Interesse do Consultor Imobiliário
- Risco do Pouco Desenvolvimento do Mercado
- Risco de Atraso de Incorporação e Atraso de Obra
- Demais Riscos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

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

FATORES DE RISCO

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

RISCO DE BLOQUEIO À NEGOCIAÇÃO DE COTAS

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

RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ

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

Os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atrai um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas cotas.

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

Não há qualquer garantia do Administrador em relação à possibilidade de venda das Cotas no mercado secundário, preço obtido pelas Cotas, ou mesmo garantia de saída ao investidor. Esta última hipótese pode trazer ao investidor perda de patrimônio.

RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO

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

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

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários e início da obtenção das receitas de locação, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo nesse período.

IMPACTO DA VARIAÇÃO DE ÍNDICES DE INFLAÇÃO NO VALOR DO ALUGUEL

A variação de índices de inflação afeta a remuneração dos investidores do Fundo, tendo em vista que a referida remuneração tem como fonte principal o aluguel dos Ativos Imobiliários, que possuem cláusulas de reajuste de valores periodicamente, variando para cada imóvel. Uma vez que a atualização do valor do aluguel ocorre periodicamente, o valor do aluguel não será atualizado tempestivamente, de forma a refletir adequadamente o índice de inflação.

RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO

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

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

RISCO DE DILUIÇÃO

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

NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS

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

RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO

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

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

RISCO DE SINISTRO

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

RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Imobiliários. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

RISCO DAS CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS

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

RISCO RELATIVO A REGULARIZAÇÕES REGISTRARIAS

Nos imóveis situados na Estrada de Itapequerica, nº 3.429 - São Paulo e Rua Sebastião Ferreira dos Santos, nº 93 - Itaquaquetuba, conforme listados na Seção “Características Gerais dos Ativos Imobiliários”, constante da página 73 deste Prospecto, não constam averbadas as construções dos prédios comerciais em suas respectivas matrículas. A responsabilidade pela regularização registrária destes imóveis ficará a cargo do Fundo, podendo gerar custos que impactarão negativamente na rentabilidade pretendida para as Cotas.

RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

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

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

RISCOS TRIBUTÁRIOS

a. Criação de novos tributos ou interpretação diversa da legislação vigente.

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

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

b. Aplicação dos recursos em empreendimento imobiliário.

Não há limitação à aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, ficando desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das Cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Nessa hipótese, o Fundo passaria a sofrer a incidência de IR, PIS, COFINS e CSLL nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas.

c. Condições para isenção de imposto de renda para pessoas físicas.

De acordo a Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, são isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo nas seguintes condições: i) as cotas do Fundo tem que ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; ii) o Fundo deve possuir, no mínimo, 50 cotistas; e iii) 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. Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Como não há limitação à aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, a pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal.

Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os investidores do Fundo que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

RISCO INSTITUCIONAL

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

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

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

RISCOS MACROECONÔMICOS GERAIS

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

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

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

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

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

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

RISCOS DO PRAZO

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

RISCO JURÍDICO

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

RISCOS DE CRÉDITO

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

RISCO DE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA APÓS A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

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

RISCO IMOBILIÁRIO

É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) Fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência

para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

RISCO DE CONDIÇÕES ECONÔMICAS ADVERSAS REGIONAIS

As condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os Ativos Imobiliários e a capacidade de manter e renovar as locações podem causar um efeito adverso para o Fundo.

Os resultados do Fundo dependem substancialmente da sua capacidade de adquirir Ativos Imobiliários e locar e/ou manter locados os espaços dos Ativos Imobiliários à Caixa. Condições adversas nas regiões em que se encontram situados os Ativos Imobiliários podem restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações. Caso os Ativos Imobiliários não gerem receita suficiente para que possam cumprir com as suas obrigações, a condição financeira e os resultados do Fundo podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, a atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações de imóveis e o grau de interesse de potenciais compradores dos Ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas.

Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem se tornar menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar o Fundo no momento da alienação dos Ativos Imobiliários que integram o seu patrimônio, se for o caso.

Além disso, bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis comerciais nas regiões onde se encontram os Ativos Imobiliários descritos neste Prospecto, e suas margens de lucros podem ser afetadas em função dos seguintes fatores, dentre outros (i) criação e/ou aumento nas alíquotas de tributos e tarifas públicas incidentes, (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, (iii) eventos adversos que limitem atividades relacionadas aos setores comercial e bancário ou mesmo afetem ou limitem as atividades principais da Caixa, na condição de Locatária dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo (iv) períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento da taxa de juros que causem queda nos preços das locações e/ou aumento da inadimplência dos Locatários; (v) eventual decadência econômica das regiões onde se encontram localizados os Ativos Imobiliários; e (vi) percepções negativas pela Locatária com relação à segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, das regiões onde se situam os Ativos Imobiliários.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Há de se destacar que, em razão de especificidades da legislação federal, estadual ou municipal, os Ativos Imobiliários ou alguns dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo, podem estar sujeitos a restrições ou normativos especiais que impeçam a livre transferência dos imóveis sem que seja aprovada tal transferência previamente por órgão governamental, como é o caso de imóveis foreiros, cuja transferência de titularidade do domínio útil é sujeita à aprovação da SPU - Secretaria do Patrimônio da União, o que pode demandar tempo e custos adicionais à transferência da titularidade de direitos sobre o Imóvel ao Fundo. Ademais, há possibilidade de exercício de direito de preferência pela União na aquisição de imóveis foreiros. Outros normativos específicos a serem considerados são aqueles que criam regras específicas de uso, seja por via legal, condominial ou de zoneamento, as quais, além de restritivas à transferência, podem gerar impactos à liberdade de ocupação e uso de determinados imóveis. Tais restrições, de maneira

geral, podem afetar a rentabilidade do Fundo, na medida em que causem impacto na documentação afeta à regularidade e transferência do imóvel ao Fundo ou mesmo quanto à utilização pela Locatária.

RISCOS DECORRENTES DE EVENTUAIS CONTINGÊNCIAS NÃO IDENTIFICADAS OU NÃO IDENTIFICÁVEIS

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

Os Ativos Imobiliários serão objeto de processo de auditoria legal a ser realizada com base em documentos e informações relacionados aos Ativos Imobiliários os quais serão apresentados pelos proprietários dos Ativos Imobiliários, sendo que tais documentos poderão ser examinados após a celebração dos respectivos compromissos de venda e compra e eventual pagamento de valor correspondente a sinal e/ou princípio de pagamento.

Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data deste Prospecto que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos Ativos Imobiliários, Contratos de Locação e/ou à Locatária poderão (i) restringir ou impossibilitar o exercício da opção de compra e a efetiva aquisição de um determinado Imóvel pelo Fundo; (ii) comprometer a validade e a segurança do compromisso de venda e compra de um determinado Imóvel, que será firmado após a liquidação da Oferta, podendo resultar na rescisão do referido instrumento. Nessa hipótese, haverá a obrigação de devolução ao Fundo, pelos proprietários originais do Imóvel, dos valores eventualmente pagos pelo Fundo a título de sinal e/ou princípio de pagamento, sendo que o Fundo poderá ter dificuldade em reaver os valores eventualmente pagos nessas situações. Caso sejam verificados após a efetiva aquisição do Imóvel pelo Fundo, com o desembolso do valor total correspondente ao preço de aquisição do Imóvel, tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre o referido Ativo Imobiliário e gerar contingências de natureza pecuniária para o próprio Fundo ou de obrigação de fazer ou não fazer referentes aos Ativos Imobiliários.

Dessa forma, não há garantia de que o Fundo adquirirá qualquer dos Ativos Imobiliários e de que poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos Ativos Imobiliários. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os Cotistas.

A eventual aquisição, pelo Fundo, de imóvel que tenha qualquer gravame ou irregularidade conhecidos ou não, poderá impactar na rentabilidade do Fundo, se houver a necessidade de dispêndios adicionais pelo Fundo para liberação de tais gravames ou regularização do Imóvel, ainda que existam cláusulas que atribuam tal responsabilidade ao vendedor, visto que o Fundo deverá, ao menos, certificar-se da efetiva liberação, mediante a contratação de assessores legais que lhe transmitam tal segurança.

As atividades desenvolvidas pela Locatária poderão acarretar a criação de outros ônus sobre os Ativos Imobiliários. A tomada de providência pelo Fundo e o prazo para que tais ônus sejam efetivamente eliminados poderão ocasionar perdas ao Fundo e reduzir ou impactar a rentabilidade do Fundo.

RISCO DE DEMORA NA AQUISIÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Não obstante parte dos Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo pertencerem à própria Caixa, com relação à aquisição de Ativos Imobiliários de terceiros, caso os locatários desses imóveis exerçam direito de preferência na aquisição dos Ativos Imobiliários a capacidade do Fundo adquirir os Ativos Imobiliários será prejudicada.

Na hipótese de aquisição pelo Fundo de qualquer dos Ativos Imobiliários que estejam locados, o proprietário do imóvel deverá notificar previamente o respectivo locatário, para que este manifeste seu interesse no exercício de seu direito de preferência para aquisição do respectivo imóvel em um determinado prazo, conforme determinado por lei. Caso o locatário em questão venha efetivamente a exercer o seu direito de preferência para aquisição do imóvel, este deixará de ser um Ativo Imobiliário passível de aquisição pelo Fundo. Essa situação pode impactar os planos de investimento do Fundo e a sua rentabilidade.

RISCO DE OCORRÊNCIA DE CASOS FORTUITOS E EVENTOS DE FORÇA MAIOR

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

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

RISCO DE PERDAS NÃO COBERTAS PELOS SEGUROS CONTRATADOS

Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos Ativos Imobiliários, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos Cotistas.

Os Ativos Imobiliários poderão ser objeto de seguro contratado pela Locatária, dentro das práticas usuais de mercado, que protegerão os Ativos Imobiliários contra a ocorrência de sinistros. Não se pode garantir que a Locatária contratará e manterá contratadas apólices de seguros para os respectivos Ativos Imobiliários e, ainda, que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos Imobiliários de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional.

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

RISCO DE CUSTOS RELATIVOS A EVENTUAIS RECLAMAÇÕES DE TERCEIROS

Na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, o Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros, inclusive de prestadores de serviço contratados pelo Fundo para operação dos Ativos Imobiliários.

Na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos

administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas.

RISCO DE FLUTUAÇÕES NO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

O valor dos Ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

RISCO DA RENTABILIDADE ESTAR VINCULADA À POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimentos do Fundo.

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do respectivo fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes, primordialmente, das locações dos Ativos Imobiliários e, ocasionalmente, da venda dos Ativos Imobiliários.

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados nos Ativos Imobiliários, os quais são imóveis de natureza comercial, prontos ou em construção. Não há garantia de sucesso de implementação da Política de Investimentos almejada pelo Fundo, mesmo que todos os investimentos alvo do Fundo sejam realizados, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

RISCO DE INEXISTÊNCIA DE GARANTIA DAS APLICAÇÕES DO FUNDO

As aplicações no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, dos Coordenadores, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Igualmente, nem o Fundo nem a Instituição Administradora prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade ou remuneração decorrentes da aplicação em cotas. Desse modo, todos os eventuais rendimentos, bem como o pagamento do principal, provirão exclusivamente da carteira de Ativos do Fundo, a qual está sujeita a riscos diversos, e cujo desempenho é incerto.

Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor das Cotas no curto prazo, hipótese na qual o Fundo estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado e os Cotistas poderão ser obrigados a aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos sofridos pelo Fundo, de acordo com os limites impostos pela regulamentação aplicável.

RISCO DE INADIMPLÊNCIA DOS EMISSORES DOS ATIVOS DE RENDA FIXA

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários deve ser aplicada em Ativos de Renda Fixa. Tais títulos e ativos podem vir a não ser honrados pelos respectivos emissores, de modo que o Fundo teria que suportar tais prejuízos, o que afetaria negativamente a rentabilidade das Cotas.

RISCO DE EXPOSIÇÃO DO FUNDO A RISCOS DE CRÉDITO

Os Cotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores que lhes forem pagos pela Locatária a título de locação dos Ativos Imobiliários, deduzidas as despesas e acrescidos os rendimentos das disponibilidades financeiras. Assim, por todo o tempo em que os Ativos Imobiliários estiverem locados à Locatária, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito desta. Na eventualidade de não renovação dos Contratos de Locação Atípica ou mesmo de sua rescisão por qualquer motivo, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela alienação desse Imóvel, não sendo a Instituição Administradora responsável por quaisquer variações nos resultados do Fundo em decorrência de flutuações nessa demanda.

Não há garantia legal quanto ao recebimento da aceleração de aluguéis vincendos oriundos dos Contratos de Locação Atípica relativos aos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo.

RISCO DE INTERVENÇÃO OU LIQUIDAÇÃO DO CUSTODIANTE

O Fundo terá conta corrente no Custodiante. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial deste, há possibilidade de os recursos ali depositados serem bloqueados e somente por via judicial serem recuperados para o Fundo, o que afetaria sua rentabilidade e poderia levá-lo a perder parte do seu patrimônio.

RISCO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

O Regulamento pode ser alterado em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotista. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

RISCO DE INEXISTÊNCIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO

As Cotas serão valorizadas todo Dia Útil, conforme os critérios de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. A valorização de tais Ativos não representam nem deverá ser considerada promessa ou garantia de rentabilidade aos Cotistas. Portanto, os Cotistas somente receberão rendimentos se os resultados da carteira do Fundo assim permitirem.

RISCO DE QUÓRUM DE APROVAÇÃO QUALIFICADO

Nas Assembleias Gerais, as deliberações relativas às matérias (i) alteração do Regulamento do Fundo; (ii) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; e, (iii) deliberação sobre as situações de conflitos de interesses, dependerão de aprovação da maioria absoluta das Cotas emitidas.

RISCO DE MAIOR INFLUÊNCIA DO COTISTA MAJORITÁRIO NAS DECISÕES DO FUNDO

O Regulamento do Fundo não estabelece limite à propriedade de cotas emitidas pelo Fundo por um único Cotista. Cada cota confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações tomadas pela Assembleia Geral de Cotista. Assim, dependendo do número de cotas detidas, poderá existir Cotista que terá mais capacidade de influenciar as decisões da Assembleia Geral de Cotista do que os demais. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

RISCO DE CAPTAÇÃO ABAIXO DO VOLUME TOTAL DA OFERTA

Desde que observado o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser concluída de forma parcial, o que pode impactar os planos de investimento e a rentabilidade do Fundo.

Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, caberá ao Consultor Imobiliário recomendar à Instituição Administradora a aquisição de Ativos Imobiliários, observados os recursos disponíveis ao Fundo. Não obstante, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada com os Ativos que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

RISCO DO FUNDO NÃO SER CONSTITUÍDO

O Fundo pode não ser constituído, caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido.

Existe a possibilidade de o Fundo ser liquidado, caso não seja subscrita quantidade de Cotas suficiente para o atendimento do Volume Mínimo da Oferta descrito neste Prospecto. Na ocorrência desta hipótese, o Fundo deverá ser liquidado.

RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

O Consultor Imobiliário atua em outras operações e empreendimento imobiliários, o que pode acarretar em risco de conflito de interesses para com o Fundo.

O Consultor Imobiliário atua no segmento de terceirização de ativos imobiliários corporativos, mediante a estruturação de operações de *Built to Suit* (imóveis desenvolvidos sob medida para atender às necessidades de expansão imobiliária de grandes empresas), do operações do tipo estruturadas, com a aquisição do ativo imobiliário de uma empresa e o oferecimento da opção de recompra ao proprietário desmobilizado pelo valor de mercado, ou incorporações de imóveis comerciais. A Consultora Imobiliária poderá prestar tais serviços a quaisquer outros terceiros, inclusive fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimento em participações ou outras modalidades de fundos e investimentos coletivos. Desse modo, existe a possibilidade de ocorrerem situações de conflito de interesse, que poderão gerar impactos negativos nos investimentos do Fundo e, por consequência, no valor das Cotas.

RISCO DO POUCO DESENVOLVIMENTO DO MERCADO

As operações do Fundo e os investimentos e locações relacionados aos Ativos estão sujeitos a um conjunto de obrigações e contratos ainda pouco utilizados e testados.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange ao tipo de operação financeira a que estará sujeito o Fundo, em situações atípicas ou conflitantes, o Fundo poderá enfrentar dificuldades para executar tais obrigações e contratos e/ou poderá, inclusive, não conseguir os resultados esperados no âmbito de tais execuções.

Esses fatores poderão atrasar retornos do Fundo e/ou causar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

RISCO DE ATRASO DE INCORPORAÇÃO E ATRASO DE OBRA

Os Ativos Imobiliários que serão adquiridos de terceiros para posterior formalização dos Contratos de Locação Atípica com os Locatários poderão estar construídos, em construção ou ser apenas terrenos para construção pelo Fundo.

Nos Ativos Imobiliários que sejam terrenos ou estejam em construção há o risco de atraso na execução da obra ou na obtenção de todas as autorizações, não se limitando às autorizações administrativas e ambientais da obra, inclusive na obtenção do “habite-se”.

Ainda caso o Ativo Imobiliário seja objeto de incorporação imobiliária existe o risco de atraso ou da recusa do registro da incorporação imobiliária, por não atendimento dos requisitos previstos na Lei 4.591/64, ou quaisquer outros aspectos regulatórios ou legais.

O atraso na obra, a obtenção das autorizações administrativas, ambientais, dentre outras que forem necessárias, ou o registro da incorporação imobiliária poderão frustrar a expectativa de rendimento dos Cotistas, bem como poderão gerar um passivo judicial ou administrativo para o Fundo quanto à regularização imobiliária e aos prestadores de serviço contratados pelo Fundo para a realização das obras

DEMAIS RISCOS

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

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário relacionado a imóveis de operação comercial, bem como perspectivas de desempenho tanto do Fundo quanto de desenvolvimento do mercado imobiliário relacionado a imóveis similares aos perseguidos pelo Fundo, conforme sua Política de Investimentos, os quais estão sujeitos a riscos e incertezas.

As informações constantes deste Prospecto foram obtidas de fontes idôneas e públicas e as perspectivas do Fundo baseiam-se em convicções e expectativas razoáveis. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas de modo que os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados públicos. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto, foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Tais declarações têm como base informações obtidas de fontes consideradas confiáveis, tais como SECOVI e Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, dentre outras.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

BASE LEGAL

O Fundo tem como base legal a Lei n.º 8.668/1993, a Instrução CVM 472 e a Instrução CVM 400, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Público Alvo do Fundo:

As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para clubes de investimento.

Patrimônio do Fundo:

Conforme descrito no Regulamento, o Fundo poderá adquirir os Ativos, que estarão preponderantemente alocados nos Ativos Imobiliários, observada a Política de Investimento prevista no item 3.2 do Regulamento e no item “Política de Investimentos” prevista abaixo, na página 62 deste Prospecto.

Assembleia Geral de Cotistas:

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;
- II. Alteração do Regulamento do Fundo;
- III. Destituição da Instituição Administradora;
- IV. Eleição de substitutos da Instituição Administradora;
- V. Autorização para a emissão de novas cotas do Fundo;
- VI. Deliberar sobre a amortização de capital do Fundo;
- VII. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VIII. Deliberação quanto à dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- IX. Deliberação quanto à alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

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

XIV. Deliberar sobre eventuais renegociações dos Contratos de Locação Atípica com os Locatários, nas hipóteses em que houver uma redução do valor do aluguel vigente à época em percentual superior a 30% (trinta por cento); e

XIV. Aprovar a utilização da Reserva de Contingência em todas as despesas extraordinárias e benfeitorias a serem realizadas nos Ativos Imobiliários em valores superiores a R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) por imóvel, reajustáveis anualmente a partir do mês subsequente ao início das atividades do Fundo, pela variação do IGP-M.

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

Caso a Assembleia Geral de Cotistas delibere por nova emissão de Cotas, esta poderá deliberar pela integralização das novas Cotas emitidas mediante a realização de chamadas de capital, devendo o Regulamento ser alterado para prever as regras e prazos para referida chamada de capital.

O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Instituição Administradora, e/ou do Consultor Imobiliário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, bem como nos casos de substituição de tais instituições, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente à Instituição Administradora.

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

Convocação:

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

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

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

Ordem do Dia:

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

Consulta formal:

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 10 (dez) dias se outro prazo não for estabelecido no próprio instrumento de consulta, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

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

Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora na forma prevista no Item “Atendimento aos Cotistas”, da Seção “Atendimento aos Cotistas”, na página 141 deste Prospecto.

Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido na consulta serão considerados como se tivessem se absterido de votar.

Voto:

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

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

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

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

Caso venham a adquirir Cotas do Fundo, os Locatários não terão direito a voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, renegociação dos Contratos de Locação Atípica, permuta de Ativos Imobiliários e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses.

Também não terão direito a voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, os Cotistas em Conflito de Interesse.

Instalação:

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

Quóruns de Deliberação:

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

Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas subscritas as deliberações referentes às matérias previstas nos Incisos II, VII, XII do Item “convocação”, acima.

Lista de Cotistas:

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

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

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

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

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

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

Divulgação:

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

Conflito de Interesse:

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, nos termos da Instrução da CVM n.º 472/08, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Situações que Não Configuram Conflito de Interesse:

Não configura situação de conflito (i) a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários de propriedade dos Locatários e ; e (ii) a aquisição de Ativos de Renda Fixa que estejam expressamente previstos no inciso I do artigo 46 da Instrução CVM 472/08, com recursos que temporariamente não estiver aplicado nos Ativos Imobiliários.

Cotistas em Conflito de Interesse:

Serão considerados Cotistas em Conflito de Interesse que: (i) individualmente ou em conjunto com sociedades integrantes de um mesmo grupo econômico e/ou fundos de investimento a eles ligados, adquirirem Cotas do Fundo em percentual que os coloquem em posição de controle em relação ao Fundo; e (ii) sejam instituições financeiras ou assemelhadas ou apresentem, em seu grupo econômico, sociedades que atuem como instituição financeira ou assemelhada, desenvolvendo atividades que concorram com aquelas desenvolvidas pelos Locatários.

Para fins do disposto no Regulamento, as seguintes situações, sem prejuízo de outras, serão consideradas posição de controle em relação ao Fundo:

I. A titularidade de Cotas em percentual correspondente a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da totalidade das Cotas com direito a voto do Fundo, observadas as restrições previstas nos itens 6.1.3.1 a 6.1.3.3 do Regulamento; e/ou

II. A titularidade de Cotas em percentual que (a) tenham assegurado ao Cotista ou grupo de Cotistas, de fato, a maioria dos votos nas últimas 3 (três) Assembleias Gerais de Cotistas ou (b) que assegurem ao Cotista ou grupo de Cotistas o efetivo poder de aprovar (i) a renegociação ou não renovação da locação dos Ativos Imobiliários aos Locatários, ou (ii) a eleição, substituição ou destituição da Instituição Administradora do Fundo.

Qualquer Cotista ou grupo de Cotistas que venha a se enquadrar no conceito de Cotista em Conflito de Interesse deverá enviar à Instituição Administradora as seguintes informações:

I. nome e qualificação do Cotista adquirente, indicando o número de inscrição no CNPJ/MF ou no CPF/MF;

II. objetivo da participação e quantidade visada, contendo, se for o caso, declaração do Cotista adquirente de que suas compras não objetivam alterar a estrutura de funcionamento do Fundo;

III. número de Cotas, já detidas, direta ou indiretamente, pelo Cotista adquirente ou outras pessoas físicas, jurídicas ou fundos de investimento a ele ligadas;

IV. indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de Cotas de emissão do Fundo; e

V. na hipótese do Cotista apresentar interesse pela exceção prevista no item abaixo, uma autorização para que a Instituição Administradora transmita aos Locatários todas as informações listadas nos incisos I a IV acima.

A comunicação a que se refere o item acima deverá ser realizada imediatamente após o Cotista enquadrar-se no conceito de Cotista em Conflito de Interesse previsto no Regulamento.

A Instituição Administradora será responsável pela transmissão das informações, assim que recebidas pelos Cotistas em Conflito de Interesse, aos demais Cotistas do Fundo.

Da Proteção aos Cotistas:

Com a finalidade de prevenir uma possível concentração de Cotas por um único Cotista (ou por Cotistas do mesmo grupo econômico) e os consequentes danos a eventuais Cotistas minoritários, como por exemplo, fim da isenção de imposto sobre a renda prevista na Lei n.º 11.033/04, os Cotistas em Conflito de Interesse deverão seguir os mecanismos e obrigações descritas abaixo.

Os Cotistas em Conflito de Interesse não terão direito a voto em quaisquer deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.

Fica ressalvado que, na hipótese dos Cotistas Conflitados concordarem com o envio das informações elencadas no item 12.3.2 do Regulamento para a análise pelos Locatários, bem como o envio de quaisquer outras informações que os Locatários considerem necessárias, a Instituição Administradora, mediante anuência expressa dos Locatários, a ser concedida a exclusivo critério destes, poderá liberar o Cotista Conflitado do cumprimento dos atos previstos nos itens 12.4 e seguintes do Regulamento.

FORMA DE CONDOMÍNIO

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

PRAZO

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

OBJETO DO FUNDO

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de Ativos Imobiliários para (i) locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica e (ii) alienação, conforme regras definidas no Regulamento, ou ainda, enquanto não alocados em Ativos Imobiliários do Fundo, a realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. O Fundo adquirirá os Ativos Imobiliários que atendam aos interesses e aos Critérios de Elegibilidade do Fundo, conforme disposto no item “Critérios de elegibilidade” nesta Seção “Características do Fundo” na página 64 adiante, e realizará adaptações e/ou reformas nos Ativos Imobiliários com a celebração de Contratos Atípicos de Locação, cujos principais termos e condições encontram-se discriminados no item “Características Gerais dos Contratos de Locação Atípica” nesta Seção “Características do Fundo”, na página 64 adiante.

POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Os recursos do Fundo serão aplicados pela Instituição Administradora nos Ativos Imobiliários, selecionados e analisados pelo Consultor Imobiliário em âmbito nacional e aprovados pelos Locatários, observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pela Instituição Administradora consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários e da obtenção de renda a partir destes, mediante sua locação aos Locatários, não sendo objetivo direto e primordial auferir ganhos de capital decorrentes da compra e venda de imóveis e/ou cessão de Direitos Reais.

Os Ativos Imobiliários que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévio Laudo de Avaliação, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM n.º 472/08, o qual deverá ser emitido por empresa independente, especializada em avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo societário com a Instituição Administradora, com o Consultor Imobiliário, com os Locatários e/ou com os vendedores dos Ativos Imobiliários. O Laudo de Avaliação deverá versar sobre o valor de mercado para a venda e para a locação (convencional e/ou atípica, conforme o caso) dos Ativos Imobiliários.

A aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo será realizada pela Instituição Administradora, após a seleção e análise de tais Ativos Imobiliários pelo Consultor Imobiliário e aprovação pelos Locatários, cabendo ao Consultor Imobiliário verificar o pleno atendimento dos Critérios de Elegibilidade pelos Ativos Imobiliários, observadas também as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no Regulamento.

Findos os prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica, o respectivo Locatário terá a prerrogativa na renovação das locações, podendo ser celebrados contratos de locação convencional, sob o regime da Lei n.º 8.245/91. Caso não ocorra a renovação das locações ao respectivo Locatário, ou na hipótese de rescisão de qualquer dos Contratos de Locação Atípica, a Instituição Administradora promoverá a alienação destes pelo Fundo.

O valor de alienação dos Ativos Imobiliários alienados deverão ser respaldados por Laudo de Avaliação.

Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser reinvestidos pela Instituição Administradora em Ativos Imobiliários, podendo a Instituição Administradora, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim deliberar, utilizar tais recursos para a amortização das Cotas caso não identifique novos Ativos Imobiliários para serem adquiridos pelo Fundo.

É vedada a locação de Ativos Imobiliários a terceiros.

Os Locatários poderão sublocar os Ativos Imobiliários a eles locados, desde que permaneçam responsáveis pelo integral pagamento dos aluguéis devidos ao Fundo, na forma originalmente pactuada nos Contratos de Locação Atípica e desde que tenha o consentimento prévio, expresso e por escrito do Fundo.

Caso o Fundo aliene qualquer dos Ativos Imobiliários, a Caixa terá direito de preferência na sua aquisição na forma a ser pactuada nos Contratos de Locação Atípica.

Havendo a solicitação da implementação de ampliação, adaptações e/ou reformas dos Ativos Imobiliários pelo respectivo Locatário, caberá ao Consultor Imobiliário decidir, com a anuência da Instituição Administradora, quanto à sua oportunidade e os parâmetros para sua realização de forma a obter o melhor resultado para o Fundo.

Na hipótese de realização das obras de ampliação, adaptações e/ou reformas dos Ativos Imobiliários, a contratação da empresa especializada de engenharia responsável por tais obras será realizada pela Instituição Administradora, em nome e às expensas do Fundo e em estrita observância à indicação do Consultor Imobiliário, observados os critérios e procedimentos estabelecidos acima, sem prejuízo de outros que venham a ser estabelecidos no Contrato de Consultoria Imobiliária.

O Fundo poderá investir em imóveis de qualquer valor, dimensão e em qualquer localidade, não havendo restrição ou impedimento em relação a estes critérios, observados os termos e condições da Política de Investimento e demais disposições do Regulamento. Os Cotistas deverão observar os riscos decorrentes desta política de investimentos e, adicionalmente os riscos contidos nos prospectos de cada oferta de Cotas do Fundo, observando também os riscos inerentes a estratégia do Fundo de apenas realizar investimentos em agências bancárias para locação apenas aos Locatários.

O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado nos Ativos Imobiliários, poderá ser investido pela Instituição Administradora em Ativos de Renda Fixa.

Caso os investimentos do Fundo em títulos e valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 409/04, observadas as exceções previstas no Artigo 45, §6º, da Instrução CVM nº 472/08.

CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE

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

- i) Bens imóveis que se encontrem livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravames relacionados à discussão da propriedade do Imóvel.
- ii) Bens imóveis, cuja auditoria jurídica tenha sido concluída de forma satisfatória à Instituição Administradora;
- iii) Os alienantes dos bens imóveis e/ou outorgantes de Direitos Reais relacionados aos imóveis devem possuir, de forma regular e satisfatória, toda a documentação exigida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis para a transferência da propriedade e/ou do direito real sobre o referido imóvel, conforme o caso; e
- iv) Avaliação das características do imóvel e da região na qual o respectivo imóvel esteja situado;
- v) As principais variáveis que possam vir a influenciar nos resultados, na opinião da Instituição Administradora; e
- vi) Viabilidade econômico e financeira.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO ATÍPICA

Os Contratos de Built to Suit observarão as seguintes características:

- Utilização do Imóvel: O Imóvel deverá ser utilizado exclusivamente para operação de uma agência bancária, podendo contemplar todas e quaisquer atividades correlatas e/ou associadas à destinação, sendo vedada aos Locatários, sob pena de caracterização de inadimplemento contratual, a realização de atividades não adequadas à categoria de uso em que está enquadrado o Imóvel, observadas as restrições de zoneamento e uso e ocupação do solo impostas pela municipalidade competente e eventuais limitações ou restrições impostas por normas estaduais e/ou federais.
- Objeto do Contrato: (i) a realização de construção pelo Locador, por intermédio de construtora, de acordo com as especificações dos Locatários e no tempo e forma previstos no projeto e no contrato; e, (ii) a subsequente locação do empreendimento aos Locatários, em caráter personalíssimo, pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses, contados a partir da data de início do Prazo Locatício.
- Condição Suspensiva: a eficácia do contrato em relação aos Locatários é condicionada à concretização da aquisição do imóvel pelo Locador, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, sendo certo que, a qualquer momento, na hipótese do Locador constatar, em procedimento de *Due Diligence*, a inviabilidade da aquisição do Imóvel, deverá informar aos Locatários a respeito, mediante envio de notificação extrajudicial. Nesta hipótese, o Contrato não mais vinculará as Partes, as quais retornarão ao status quo ante, nada sendo devido de uma Parte à outra a título de multa ou indenização.
- Data de Conclusão da Construção: O prazo para conclusão e entrega aos Locatários do empreendimento é na Data da Conclusão da Construção acordada no respectivo contrato. A Data da Conclusão da Construção não poderá ser postergada, nem prorrogada, exceto

nos seguintes casos: (i) motivos de força maior ou caso fortuito, conforme definidos no artigo 393 do Código Civil Brasileiro, devidamente registrados no diário da obra; ou, (ii) solicitação de qualquer órgão da administração pública de qualquer esfera, de alteração dos projetos, observado o disposto na Cláusula Terceira do contrato. As excludentes de responsabilidade por atrasos na entrega da obra previstas não se aplicarão nas hipóteses em que o Locador tenha comprovadamente concorrido para a ocorrência de referidas excludentes, mediante ação ou omissão culposa ou dolosa

- Multa por Atraso: Caso o Empreendimento, na Data da Conclusão da Construção, encontre-se em desconformidade com o previsto nos Projetos, com exceção feita às Pendências Permitidas definidas no contrato, o contrato permanecerá em pleno vigor, devendo o Locador, neste caso, pagar aos Locatários, a partir de 6 (seis) meses contados da Data da Conclusão da Construção, uma multa diária correspondente a R\$ 500,00 (quinhentos reais), até que as pendências descritas no Laudo de Inspeção Definitivo, sejam inteiramente solucionadas.
- Vistoria: Será facultado aos Locatários realizarem vistoria(s) do empreendimento, através de pessoas físicas e/ou jurídicas especificamente designadas por escrito pelos Locatários para tal fim, sendo que, neste caso, os respectivos honorários serão suportados pelos Locatários. A seu critério, o Locador também poderá contratar empresa e/ou pessoa especializada para vistoriar o empreendimento, bem como admitir a fiscalização de instituições financeiras, por si ou por terceiros, que possam ter financiado, direta ou indiretamente, o desenvolvimento e implementação da construção.
- Laudo de Inspeção: Sem prejuízo da realização das vistorias, as partes elaborarão, em conjunto, no prazo de 60 (sessenta) dias anteriores à Data da Conclusão da Construção, um laudo de inspeção mencionando todos os trabalhos necessários à conclusão da Construção. No Laudo de Inspeção, as partes deverão definir quais os trabalhos pendentes, considerados como estritamente necessários para a ocupação da construção, bem como os demais trabalhos considerados como pendências, assim compreendidas como aquelas cuja solução poderá ser realizada independentemente da ocupação da construção.
- Indenização de pendências permitidas: Caso existam pendências permitidas quando da entrega da construção, os Locatários os receberão na forma como se encontrar, devendo o Locador concluir todas as pendências permitidas no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data de celebração do laudo de Inspeção Definitivo, a seguir definido, ou indenizar a Locatária em dinheiro pelo valor das pendências permitidas, à escolha exclusiva do Locador, sendo que, caso os Locatários optem pela indenização, o valor deverá ser apurado em conjunto pelo Locador e Locatários, bem como por eventuais terceiros especializados, especialmente contratados para esta apuração. A partir da data em que os Locatários ocuparem o empreendimento, todas as pendências existentes serão consideradas pendências permitidas.
- Laudo de Inspeção Definitivo: Na Data da Conclusão da Construção, desde que o empreendimento esteja de acordo com os projetos, ressalvadas as pendências permitidas, e que o Locador tenha obtido o Auto de Conclusão da Obra e o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, as Partes celebrarão o último laudo de inspeção. Desde que atendidos todos os requisitos previstos, o laudo de inspeção definitivo será considerado como termo de entrega e aceitação da Construção. Caso os Locatários não celebrem o laudo de inspeção definitivo no prazo máximo de 5 (cinco) dias, contados do recebimento da notificação para celebração do referido laudo, o laudo de inspeção definitivo será considerado automaticamente aceito pelos Locatários, momento em que a construção será considerada concluída e entregue aos Locatários. No caso de aceite automático, os Locatários incorrerão na multa diária correspondente a 50% (cinquenta por cento) da

multa por atraso na entrega da construção, até que o Laudo de Inspeção Definitivo seja devidamente celebrado pelos Locatários

- Garantia de Construção: o Locador garantirá aos Locatários a solidez, a qualidade dos materiais utilizados (caso os materiais aplicados não estejam em conformidade com o previsto nos Projetos, Normas da ABNT e de Construção) e segurança, bem como o reparo de eventuais falhas estruturais e vícios ocultos decorrentes da realização da construção pelos prazos estabelecidos na legislação civil em vigor.
- Prazo de Locação: o prazo de locação deverá ser de 10 (dez) anos.
- Renovação da Locação: os Locatários, desde que estejam adimplentes com as obrigações por eles assumidas, gozarão da prerrogativa de solicitar ao locador a renovação do prazo da locação por igual período. Para efeitos de renovação da locação, prevalecerão as mesmas condições do Contrato de Locação Atípica. Nesse momento, as partes poderão rever o valor de locação, sendo que para fins de definição do valor de mercado do aluguel na hipótese de renovação discriminada, cada uma das partes, as suas exclusivas expensas, apresentará um laudo de avaliação elaborado por uma empresa especializada contemplando o valor da locação. Caso as Partes não tenham definido consensualmente o valor do aluguel para a referida renovação até a data de 60 (sessenta) dias anteriores ao término da locação, as Partes estabelecerão, em comum acordo, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data anteriormente mencionada, a contratação de 1 (uma) empresa especializada de primeira linha para elaboração de laudo de avaliação em que será apresentado o valor sugerido para o novo aluguel. Para definição da empresa que será contratada, o Locador apresentará aos Locatários, no prazo de 10 (dez) dias contados da finalização do primeiro prazo mencionado, três nomes para que esta escolha, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data anteriormente mencionada, entre os indicados, a empresa que deverá ser contratada. Após o recebimento dos laudos, será calculada a média aritmética dos valores de referência dos 3 (três) laudos de avaliação, de modo que o novo valor locatício será o valor apurado por tal média. Cada Parte será responsável pelo pagamento de 50% (cinquenta por cento) dos honorários decorrentes da contratação da empresa especializada escolhida de comum acordo.
- Remuneração: O pagamento referente ao Aluguel iniciará no mês subsequente à assinatura do Laudo de Inspeção Definitivo.
- Data de Pagamento do Aluguel: Os aluguéis serão pagos todo dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, sendo que serão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer aluguéis até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja dia útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos pelos Locatários.
- Atraso no Aluguel: Os aluguéis devidos e não pagos nos respectivos vencimentos estarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso de 2% (dois por cento), sem prejuízo de correção monetária pelo índice previsto no contrato, *pro rata temporis*.
- Penalidade pelo não pagamento do aluguel: O não pagamento do valor dos aluguéis nos respectivos vencimentos caracterizará infrações legal e contratual, autorizando o locador a cobrar, imediatamente, a quantia devida, juntamente com as penalidades previstas no contrato, sendo certo que, decorridos 30 (trinta) dias úteis do não pagamento do valor em atraso pelos Locatários, poderá o locador, a seu exclusivo critério, considerar o contrato rescindido, ajuizando-se imediatamente a ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com a execução dos valores devidos pelos Locatários a título de indenização e/ou ações de cobrança de aluguéis e encargos.

- Reajuste da Locação: Durante o período do contrato, os aluguéis do imóvel serão reajustados, a cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, a partir da data do início de seu respectivo pagamento, considerando como data base a data de assinatura do contrato, com base na variação acumulada do IGP-M.
- Pagamento de Tributos: Será de responsabilidade exclusiva dos Locatários o pagamento de todos os tributos, impostos ou encargos exigidos pelas autoridades competentes para o exercício de sua atividade.
- Indenização por benfeitorias: Os Locatários poderão, por sua conta e risco, efetuar benfeitorias no empreendimento, caso repute essenciais para o desenvolvimento de suas atividades, desde que não afetem as instalações contra incêndio e elétricas. Apenas as benfeitorias que demandem autorização das autoridades competentes devem ser comunicadas ao Locador e não poderão diminuir o valor da construção. Os Locatários não terão direito a qualquer indenização ou retenção do Imóvel em razão de benfeitorias que porventura vier a realizar, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, mesmo que tenham sido autorizadas pelo locador.
- Rescisão Antecipada: O contrato será considerado rescindido em sua integralidade, caso os Locatários descumpram quaisquer obrigações previstas no contrato, incluindo, principalmente, mas não se limitando, o pagamento dos aluguéis. Na hipótese estabelecida na Cláusula 16.1 do contrato ou caso os Locatários denunciem voluntariamente o contrato antes de seu término, os Locatários pagarão ao Locador, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término da Locação, pelo valor do Aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia anual que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento. Caso a Taxa Selic seja extinta, as partes estabelecem, desde já, que será utilizada a taxa oficial que a substitua, ou, na hipótese de não substituição oficial, será utilizada a taxa oficial vigente à época que represente a taxa de financiamento no mercado interbancário para operações de um dia, que possuam lastro em títulos públicos federais.
- Constituem hipóteses de rescisão antecipada:
 - (i) caso os Locatários tenham requerida a sua intervenção pelo Banco Central do Brasil ou sua liquidação;
 - (ii) se houver fusão, cisão, incorporação ou qualquer outro processo de reestruturação societária dos Locatários, que acarrete na alteração do controle atual, direto ou indireto, dos Locatários, não sendo considerado para tanto a alteração da participação do controlador desde que este não deixe de ocupar tal posição;
 - (iii) se ocorrer o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária assumida pelos Locatários no contrato;
 - (iv) se houver deterioração relevante do estado econômico-financeiro dos Locatários;
 - (v) se houver mudança ou alteração do objeto social dos Locatários, de forma a alterar as atuais atividades principais dos Locatários, ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

- (vi) se não forem mantidos em dia os pagamentos dos tributos, impostos, taxas e/ou foro lançados ou incidentes sobre o Imóvel;
 - (vii) se os Locatários não mantiverem o Imóvel em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar, sem o prévio e expresso consentimento do locador, obras de demolição, que diminuam o valor do Imóvel; e,
 - (viii) se ocorrer cessão ou transferência, pelos Locatários, sem o consentimento do locador, de seus direitos e obrigações decorrentes.
- Indenização: O contrato será considerado rescindido em sua integralidade, caso os Locatários descumpram quaisquer obrigações previstas no contrato, incluindo, principalmente, mas não se limitando, o pagamento dos aluguéis, respeitada a cláusula 9.6 do contrato. Caso isso ocorra ou, caso os Locatários denunciem voluntariamente o contrato antes de seu término, os Locatários pagarão ao Locador, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término da locação, pelo valor do Aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (“Taxa Selic”) anual que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento. Caso a Taxa Selic seja extinta, as partes estabelecem que será utilizada a taxa oficial que a substitua, ou, na hipótese de não substituição oficial, será utilizada a taxa oficial vigente à época que represente a taxa de financiamento no mercado interbancário para operações de um dia, que possuam lastro em títulos públicos federais.
 - Seguro patrimonial: Na Data da Conclusão da construção, os Locatários deverão contratar seguro patrimonial para o Imóvel, o qual deverá prever que seja propiciada a cobertura do montante necessário para a reconstrução do Imóvel e reposição dos mesmos no estado anterior ao sinistro no prazo de 12 (doze) meses, com o valor da indenização em montante suficiente à reposição do Imóvel no estado anterior ao sinistro, com base na avaliação do Imóvel à época da contratação da apólice e de suas renovações. A apólice de seguro deverá constar o locatário ou sua endossatária como única beneficiária da indenização, garantindo as perdas e danos materiais decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves.
 - Seguro de perda de receitas: Na Data da Conclusão da construção, os Locatários deverão contratar, também, seguro de perda de receitas da locação, o qual deverá prever cobertura de perda dos aluguéis equivalente ao valor de aluguéis devidos ao locador, entre a data de ocorrência do sinistro e a data de reconstrução do Imóvel, sendo a indenização máxima correspondente a 12 (doze) meses de aluguel. A apólice de seguro deverá constar o locatário ou sua endossatária como única beneficiária da indenização, sendo a indenização máxima correspondente a 12 (doze) meses de aluguel.
 - Recusa do Pagamento da Indenização: Recusando-se a seguradora a pagar a indenização decorrente do Seguro Patrimonial e do Seguro de Perda e Receitas, sob fundamento de que a ocupação do empreendimento estava irregular, por não observar as condições da respectiva apólice, ou ainda não observar as posturas municipais, estaduais e/ou federais aplicáveis ao empreendimento, ou não existindo apólice de tais seguros em vigor na época da ocorrência do sinistro, o Contrato será considerado rescindido, cabendo aos Locatários o dever de pagar ao Locador a Indenização.

- Reconstrução do imóvel: caso o prazo da reconstrução do Imóvel, em caso de sinistro parcial ou total, seja superior a 12 (doze) meses ou caso o locador não exerça a opção prevista para sinistro total do imóvel, caso o prazo de reconstrução seja de até 12 (doze) meses, o contrato será considerado resolvido de pleno direito, cabendo aos Locatários pagarem ao locador o montante correspondente à diferença, se houver e se positiva, entre: (i) a indenização; e, (ii) o valor da indenização paga em decorrência do seguro patrimonial e do seguro de perda de receitas.
- Multa contratual: Salvo penalidade específica no contrato, a infração de qualquer cláusula sujeitará o infrator à multa equivalente a R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 03 (três) aluguéis do Imóvel, sem prejuízo de a parte inocente, independente e simultaneamente, dar por rescindido de pleno direito a locação, desde que caracterizado um evento de inadimplemento.
- Sublocação: Diante do caráter *intuitu personae* inerente a contratação, é vedado aos Locatários (i) sublocar o imóvel, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito do locador; e, (ii) ceder quaisquer dos direitos oriundos do contrato a terceiros.

Os Contratos de Buy to Lease observarão as seguintes características:

- Utilização do Imóvel: O Imóvel deverá ser utilizado exclusivamente para operação de uma agência bancária, podendo contemplar todas e quaisquer atividades correlatas e/ou associadas à destinação, sendo vedada aos Locatários, sob pena de caracterização de inadimplemento contratual, a realização de atividades não adequadas à categoria de uso em que está enquadrado o Imóvel, observadas as restrições de zoneamento e uso e ocupação do solo impostas pela municipalidade competente e eventuais limitações ou restrições impostas por normas estaduais e/ou federais.
- Objeto do Contrato: a locação do Imóvel à Locatária, em caráter personalíssimo, pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses, contados a partir da Data de Início do Prazo Locatício.
- Prazo de Locação: o prazo de locação deverá ser de 10 (dez) anos.
- Renovação da Locação: os Locatários, desde que estejam adimplentes com as obrigações por eles assumidas, gozarão da prerrogativa de solicitar ao locador a renovação do prazo da locação por igual período. Para efeitos de renovação da locação, prevalecerão as mesmas condições do Contrato de Locação Atípica. Nesse momento, as partes poderão rever o valor de locação, sendo que para fins de definição do valor de mercado do aluguel na hipótese de renovação discriminada, cada uma das partes, as suas exclusivas expensas, apresentará um laudo de avaliação elaborado por uma empresa especializada contemplando o valor da locação. Caso as Partes não tenham definido consensualmente o valor do aluguel para a referida renovação até a data de 60 (sessenta) dias anteriores ao término da locação, as Partes estabelecerão, em comum acordo, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data anteriormente mencionada, a contratação de 1 (uma) empresa especializada de primeira linha para elaboração de laudo de avaliação em que será apresentado o valor sugerido para o novo aluguel. Para definição da empresa que será contratada, o Locador apresentará aos Locatários, no prazo de 10 (dez) dias contados da finalização do primeiro prazo mencionado, três nomes para que esta escolha, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data anteriormente mencionada, entre os indicados, a empresa que deverá ser contratada. Após o recebimento dos laudos, será calculada a média aritmética dos valores de referência dos 3 (três) laudos de avaliação, de modo que o novo valor locatício será o valor apurado por tal média. Cada Parte será responsável

pelo pagamento de 50% (cinquenta por cento) dos honorários decorrentes da contratação da empresa especializada escolhida de comum acordo.

- Remuneração: O pagamento referente ao Aluguel iniciará no mês subsequente à Data de Início do Prazo Locatício.
- Data de Pagamento do Aluguel: Os aluguéis serão pagos todo dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, sendo que serão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer aluguéis até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja dia útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos pelos Locatários.
- Atraso no Aluguel: Os aluguéis devidos e não pagos nos respectivos vencimentos estarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso de 2% (dois por cento), sem prejuízo de correção monetária pelo índice previsto no contrato, *pro rata temporis*.
- Penalidade pelo não pagamento do aluguel: O não pagamento do valor dos aluguéis nos respectivos vencimentos caracterizará infrações legal e contratual, autorizando o locador a cobrar, imediatamente, a quantia devida, juntamente com as penalidades previstas no contrato, sendo certo que, decorridos 30 (trinta) dias úteis do não pagamento do valor em atraso pelos Locatários, poderá o locador, a seu exclusivo critério, considerar o contrato rescindido, ajuizando-se imediatamente a ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com a execução dos valores devidos pelos Locatários a título de indenização e/ou ações de cobrança de aluguéis e encargos.
- Reajuste da Locação: Durante o período do contrato, os aluguéis do imóvel serão reajustados, a cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, a partir da data do início de seu respectivo pagamento, considerando como data base a data de assinatura do contrato, com base na variação acumulada do IGP-M.
- Pagamento de Tributos: Será de responsabilidade exclusiva dos Locatários o pagamento de todos os tributos, impostos ou encargos exigidos pelas autoridades competentes para o exercício de sua atividade.
- Indenização por benfeitorias: Os Locatários poderão, por sua conta e risco, efetuar benfeitorias no empreendimento, caso repete essenciais para o desenvolvimento de suas atividades, desde que não afetem as instalações contra incêndio e elétricas. Apenas as benfeitorias que demandem autorização das autoridades competentes devem ser comunicadas ao Locador e não poderão diminuir o valor da construção. Os Locatários não terão direito a qualquer indenização ou retenção do Imóvel em razão de benfeitorias que porventura vier a realizar, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, mesmo que tenham sido autorizadas pelo locador.
- Rescisão Antecipada: O contrato será considerado rescindido em sua integralidade, caso os Locatários descumpram quaisquer obrigações previstas no contrato, incluindo, principalmente, mas não se limitando, o pagamento dos aluguéis. Na hipótese estabelecida na Cláusula 16.1 do contrato ou caso os Locatários denunciem voluntariamente o contrato antes de seu término, os Locatários pagarão ao Locador, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término da Locação, pelo valor do Aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia anual que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento. Caso a Taxa Selic seja extinta, as

partes estabelecem, desde já, que será utilizada a taxa oficial que a substitua, ou, na hipótese de não substituição oficial, será utilizada a taxa oficial vigente à época que represente a taxa de financiamento no mercado interbancário para operações de um dia, que possuam lastro em títulos públicos federais. Constituem hipóteses de rescisão antecipada

- (i) caso os Locatários tenham requerida a sua intervenção pelo Banco Central do Brasil ou sua liquidação;
 - (ii) se houver fusão, cisão, incorporação ou qualquer outro processo de reestruturação societária dos Locatários, que acarrete na alteração do controle atual, direto ou indireto, dos Locatários, não sendo considerado para tanto a alteração da participação do controlador desde que este não deixe de ocupar tal posição;
 - (iii) se ocorrer o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária assumida pelos Locatários no contrato;
 - (iv) se houver deterioração relevante do estado econômico-financeiro dos Locatários;
 - (v) se houver mudança ou alteração do objeto social dos Locatários, de forma a alterar as atuais atividades principais dos Locatários, ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
 - (vi) se não forem mantidos em dia os pagamentos dos tributos, impostos, taxas e/ou foro lançados ou incidentes sobre o Imóvel;
 - (vii) se os Locatários não mantiverem o Imóvel em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar, sem o prévio e expresso consentimento do locador, obras de demolição, que diminuam o valor do Imóvel; e
 - (viii) se ocorrer cessão ou transferência, pelos Locatários, sem o consentimento do locador, de seus direitos e obrigações decorrentes.
- Seguro patrimonial: Na Data de Início do Prazo Locatício, os Locatários deverão contratar seguro patrimonial para o Imóvel, o qual deverá prever que seja propiciada a cobertura do montante necessário para a reconstrução do Imóvel e reposição dos mesmos no estado anterior ao sinistro no prazo de 12 (doze) meses, com o valor da indenização em montante suficiente à reposição do Imóvel no estado anterior ao sinistro, com base na avaliação do Imóvel à época da contratação da apólice e de suas renovações. A apólice de seguro deverá constar o locatário ou sua endossatária como única beneficiária da indenização, garantindo as perdas e danos materiais decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves.
 - Seguro de perda de receitas: Na Data de Início do Prazo Locatício, os Locatários deverão contratar, também, seguro de perda de receitas da locação, o qual deverá prever cobertura de perda dos aluguéis equivalente ao valor de aluguéis devidos ao locador, entre a data de ocorrência do sinistro e a data de reconstrução do Imóvel, sendo a indenização máxima correspondente a 12 (doze) meses de aluguel. A apólice de seguro deverá constar o locatário ou sua endossatária como única beneficiária da indenização, sendo a indenização máxima correspondente a 12 (doze) meses de aluguel. A apólice de

seguro deverá constar o locatário ou sua endossatária como única beneficiária da indenização.

- Recusa do Pagamento da Indenização: Recusando-se a seguradora a pagar a indenização decorrente do Seguro Patrimonial e do Seguro de Perda e Receitas, sob fundamento de que a ocupação do empreendimento estava irregular, por não observar as condições da respectiva apólice, ou ainda não observar as posturas municipais, estaduais e/ou federais aplicáveis ao empreendimento, ou não existindo apólice de tais seguros em vigor na época da ocorrência do sinistro, o Contrato será considerado rescindido, cabendo aos Locatários o dever de pagar ao Locador a Indenização.
- Reconstrução do imóvel: caso o prazo da reconstrução do Imóvel, em caso de sinistro parcial ou total, seja superior a 12 (doze) meses ou caso o locador não exerça a opção prevista para sinistro total do imóvel, caso o prazo de reconstrução seja de até 12 (doze) meses, o contrato será considerado resolvido de pleno direito, cabendo aos Locatários pagarem ao locador o montante correspondente à diferença, se houver e se positiva, entre: (i) a indenização; e, (ii) o valor da indenização paga em decorrência do seguro patrimonial e do seguro de perda de receitas.
- Multa contratual: Salvo penalidade específica no contrato, a infração de qualquer cláusula sujeitará o infrator à multa equivalente a R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor de 03 (três) aluguéis do Imóvel, sem prejuízo de a parte inocente, independente e simultaneamente, dar por rescindido de pleno direito a locação, desde que caracterizado um evento de inadimplemento.
- Sublocação: Diante do caráter *intuitu personae* inerente a contratação, é vedado aos Locatários (i) sublocar o imóvel, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito do locador; e, (ii) ceder quaisquer dos direitos oriundos do contrato a terceiros.
- Opção de Compra: o Locador confere à Locatária a opção de, ao final do prazo de Locação, comprar o Imóvel. Caso os Locatários tenham interesse em exercer tal direito, deverá comunicar seu interesse ao Locador com no mínimo 180 (cento e oitenta) dias de antecedência ao termo final do Contrato, sendo que a não comunicação dos Locatários no prazo aqui previsto implica na perda do direito dos Locatários. Para fins de definição do preço do Imóvel, as partes deverão apresentar uma à outra, laudo de avaliação, elaborado por empresas independentes de primeira linha prestadoras de serviços especializados em avaliação de imóveis. A avaliação do Imóvel deverá ser feita com base no valor de mercado de outros imóveis da região. Caso o valor constante dos laudos apresentados seja igual ou divergente em percentual de até 10% (dez por cento), o valor do Imóvel será atribuído pela média aritmética dos 2 (dois) laudos. Contudo, na hipótese de ser verificada divergência entre os valores apontados nos laudos, superior a 10% (dez por cento), as partes contratarão laudo de terceira empresa a ser escolhida de comum acordo, para que apresente laudo, sendo que o valor do Imóvel será determinado pela média aritmética dos 3 (três) laudos. Cada Parte arcará com os custos de contratação da empresa que tiver escolhido para a elaboração do respectivo laudo. Porém, os custos e as despesas eventualmente decorrentes da elaboração do terceiro laudo serão rateados em igual proporção entre as partes.

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

A manutenção dos imóveis será obrigação dos Locatários e o Fundo somente será responsável pelas benfeitorias necessárias, ou seja, aquelas que dão condição de habitabilidade aos imóveis.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Os ativos imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo possuem características específicas e devem obedecer os Critérios de Elegibilidade.

Abaixo segue a lista de Ativos Imobiliários identificados pelo Fundo e de titularidade da Caixa que poderão ser objeto de aquisição pelo Fundo com os recursos captados por meio da presente Oferta, observado a sessão “Destinação dos Recursos” na página 110 deste Prospecto. Cumpre ressaltar que nenhum dos Ativos Imobiliários identificados na referida lista corresponde a mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo, de modo que o item 2.2. do Anexo III-B à Instrução CVM 400 não se aplica à presente Oferta:

Agência 0194 - São Gonçalo			
Ordem de Aquisição	01		
Endereço do Imóvel	Rua Dr. Nilo Peçanha, nº 125		
Cidade / UF	São Gonçalo / RJ		
Área Construída	1.388,00 m ²	Área Terreno	1.810,00 m ²
Valor de Aquisição	R\$ 3.036.000,00	Valor de Locação Mensal	R\$ 35.000,00
Matrícula / Transcrição	Transcrição 33.144	Data de Emissão	11/04/2012
Cartório	4º Ofício do RGI da 3ª Circunscrição de São Gonçalo		
Proprietário	Caixa Econômica Federal		
Ônus ou Garantias	Não		
Descrição	Prédio		
Destinação	Agência Bancária		

Agência 0185 - Nova Iguaçu			
Ordem de Aquisição	02		
Endereço do Imóvel	Av. Marechal Floriano Peixoto, nº 2.370		
Cidade / UF	Nova Iguaçu / RJ		
Área Construída	3.256,00 m ²	Área Terreno	1.092,00 m ²
Valor de Aquisição	R\$ 8.500.000,00	Valor de Locação Mensal	R\$ 95.907,31
Matrícula / Transcrição	Matrícula 21506	Data de Emissão	30/03/2012
Cartório	RGI da 1ª Circunscrição de Nova Iguaçu Comarca		
Proprietário	Caixa Econômica Federal		
Ônus ou Garantias	Não		
Descrição	Prédio		
Destinação	Agência Bancária		

Agência 0573 - Leme			
Ordem de Aquisição	03		
Endereço do Imóvel	Rua Antônio Vieira, nº 24 - Loja A		
Cidade / UF	Rio de Janeiro / RJ		
Área Construída	696,80 m ²	Área Terreno	300,00 m ²
Valor de Aquisição	R\$ 7.901.869,92	Valor de Locação Mensal	R\$ 81.323,00
Matrícula / Transcrição	Matrícula 73710	Data de Emissão	02/04/2012

Cartório	5º Ófício do RGI da Capital do Estado do Rio de Janeiro
Proprietário	Caixa Econômica Federal
Ônus ou Garantias	Não
Descrição	Loja 'A' em edifício que ocupa o pavimento térreo, mais o 2º, 3º e 4º pavimentos, com uma vaga na garagem
Destinação	Agência Bancária

Agência 0637 - Carapicuíba			
Ordem de Aquisição	04		
Endereço do Imóvel	Av. Rui Barbosa nº 281 (calçadão)		
Cidade / UF	Carapicuíba / SP		
Área Construída	1.949,20 m ²	Área Terreno	592,00 m ²
Valor de Aquisição	R\$ 5.600.000,00	Valor de Locação Mensal	R\$ 57.000,00
Matrícula / Transcrição	Matrícula 84282	Data de Emissão	09/05/2012
Cartório	Cartório de Registro de Imóveis de Barueri		
Proprietário	Caixa Econômica Federal		
Ônus ou Garantias	Não		
Descrição	Prédio composto de subsolo, térreo, duas sobrelojas e casa de máquinas		
Destinação	Agência Bancária		

Agência 4040 - Quitaúna			
Ordem de Aquisição	05		
Endereço do Imóvel	Av. dos Autonomistas, nº 5.386		
Cidade / UF	Osasco / SP		
Área Construída	2.250,00 m ²	Área Terreno	1.094,00 m ²
Valor de Aquisição	R\$ 4.030.000,00	Valor de Locação Mensal	R\$ 41.000,00
Matrícula / Transcrição	Matrícula 29759	Data de Emissão	23/04/2012
Cartório	1ª Cartório de Registro de Imóveis de Osasco		
Proprietário	Caixa Econômica Federal		
Ônus ou Garantias	Não		
Descrição	Prédio		
Destinação	Agência Bancária		

Agência 0588 - Ipanema			
Ordem de Aquisição	06		
Endereço do Imóvel	Rua Visconde de Pirajá, nº 127 (loja) - Ed. Joatinga		
Cidade / UF	Rio de Janeiro / RJ		
Área Construída	510,00 m ²	Área Terreno	1.000,00 m ²
Valor de Aquisição	R\$ 9.319.000,00	Valor de Locação Mensal	R\$ 93.840,00
Matrícula / Transcrição	Transcrição da Loja 127-A	Data de Emissão	03/04/2012
Cartório	5º Ofício do RGI Da capital do Estado do Rio de Janeiro		
Proprietário	Caixa Econômica Federal		
Ônus ou Garantias	Não		
Descrição	Loja 127-A em edifício		
Destinação	Agência Bancária		

Agência 0231 - 14 Bis			
Ordem de Aquisição	07		
Endereço do Imóvel	Av. Marechal Câmara, nº 160 - Lojas A, B e C e sobrelojas 211 a 224		
Cidade / UF	Rio de Janeiro / RJ		
Área Construída	1.900,31 m ²	Área Terreno	2.930,00 m ²
Valor de Aquisição	R\$ 14.537.000,00	Valor de Locação Mensal	R\$ 146.000,00
Matrícula / Transcrição	Matrícula 9631 2-R	Data de Emissão	19/04/2012
Cartório	7º Ofício do RGI da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro		
Proprietário	Caixa Econômica Federal		
Ônus ou Garantias	Não		
Descrição	Sala nº 204 e uma vaga de garagem de edifício em construção		
Destinação	Agência Bancária		
Matrícula / Transcrição	Matrícula 18042 2-AJ	Data de Emissão	19/04/2012
Cartório	7º Ofício do RGI da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro		
Proprietário	Caixa Econômica Federal		
Ônus ou Garantias	Penhora de Acordo com R-12 (devido a ação movida pelo Município)		
Descrição	Sala nº 160-A, resultante do remembramento das salas de nº 33-A até 33-D e 160-A até 160-C , de edifício em construção		
Destinação	Agência Bancária		
Matrícula / Transcrição	Matrícula 18041 2-AI	Data de Emissão	19/04/2012
Cartório	7º Ofício do RGI da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro		
Proprietário	Caixa Econômica Federal		
Ônus ou Garantias	Não		
Descrição	Sala nº 210, resultante do remembramento das salas de nº 210 até 224, e duas vagas de garagem de edifício em construção		
Destinação	Agência Bancária		

Agência 4148 - Recreio dos Bandeirantes			
Ordem de Aquisição	08		
Endereço do Imóvel	Av. das Américas, nº 15.545		
Cidade / UF	Rio de Janeiro / RJ		
Área Construída	919,00 m ²	Área Terreno	987,90 m ²
Valor de Aquisição	R\$ 7.585.000,00	Valor de Locação Mensal	R\$ 75.850,00
Matrícula / Transcrição	Matrícula 129439	Data de Emissão	03/04/2012
Cartório	9º Ofício do RGI da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro		
Proprietário	Caixa Econômica Federal		
Ônus ou Garantias	Não		
Descrição	Prédio		
Destinação	Agência Bancária		

Agência 0202 - Bandeira			
Ordem de Aquisição	09		
Endereço do Imóvel	Rua Mariz e Barros, nº 79 (loja)		
Cidade / UF	Rio de Janeiro / RJ		
Área Construída	1.339,00 m ²	Área Terreno	935,40 m ²
Valor de Aquisição	R\$ 4.500.000,00	Valor de Locação Mensal	R\$ 45.000,00
Matrícula / Transcrição	Matrícula 60379	Data de Emissão	03/04/2012
Cartório	11º Ofício do RGI da Comarca da Capital do Rio de Janeiro		
Proprietário	Caixa Econômica Federal		
Ônus ou Garantias	Não		
Descrição	Loja 79-A de edifício em construção com 24 vagas para veículos no 2º pavimento de garagem e outras 17 vagas no 1º pavimento com acesso à rua		
Destinação	Agência Bancária		

Agência 1608 - Benedito Coutinho			
Ordem de Aquisição	10		
Endereço do Imóvel	Rua Antônio Benedito Coutinho, nº 149 (calçadão)		
Cidade / UF	Osasco / SP		
Área Construída	1.206,10 m ²	Área Terreno	900,00 m ²
Valor de Aquisição	R\$ 3.390.000,00	Valor de Locação Mensal	R\$ 33.500,00
Matrícula / Transcrição	Matrícula 16823	Data de Emissão	23/04/2012
Cartório	1ª Cartório de Registro de Imóveis de Osasco		
Proprietário	Caixa Econômica Federal		
Ônus ou Garantias	Não		
Descrição	Prédio		
Destinação	Agência Bancária		

Agência 4071 - Capão Redondo			
Ordem de Aquisição	11		
Endereço do Imóvel	Estrada de Itapeceira, nº 3.429		
Cidade / UF	São Paulo / SP		
Área Construída	1.448,48 m ²	Área Terreno	1.550,00 m ²
Valor de Aquisição	R\$ 4.180.000,00	Valor de Locação Mensal	R\$ 41.000,00
Matrícula / Transcrição	Matrículas 249766, 249767, 249768 e 249769	Data de Emissão	18/04/2012
Cartório	11ª Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo		
Proprietário	Caixa Econômica Federal		
Ônus ou Garantias	Não		
Descrição	Prédio		
Destinação	Agência Bancária		
Observação	Informação retirada do laudo de avaliação que não consta averbada na matrícula		

Agência 0657 - Jardim da Saúde			
Ordem de Aquisição	12		
Endereço do Imóvel	Av. do Cursino, nº 1348		
Cidade / UF	São Paulo / SP		
Área Construída	1.833,14 m ²	Área Terreno	1.109,08 m ²
Valor de Aquisição	R\$ 5.152.500,00	Valor de Locação Mensal	R\$ 50.400,00
Matrícula / Transcrição	Matrículas 122261, 122262, 122263 e 122264	Data de Emissão	17/04/2012
Cartório	14ª Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo		
Proprietário	Caixa Econômica Federal		
Ônus ou Garantias	Não		
Descrição	Prédio		
Destinação	Agência Bancária		

Agência 0253 - Senador Queirós			
Ordem de Aquisição	13		
Endereço do Imóvel	Av. Senador Queiroz, nº 85 a 111		
Cidade / UF	São Paulo / SP		
Área Construída	1.446,96 m ²	Área Terreno	1.221,00 m ²
Valor de Aquisição	R\$ 5.997.385,19	Valor de Locação Mensal	R\$ 58.368,02
Matrícula / Transcrição	Matrículas 69583, 69584 e 69585	Data de Emissão	18/04/2012
Cartório	5ª Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo		
Proprietário	Caixa Econômica Federal		
Ônus ou Garantias	Não		
Descrição	Lojas de nº 3, 4 e 5 de edifício, cada qual com seu respectivo mezanino		
Destinação	Agência Bancária		

Agência 0085 - Inconfidência			
Ordem de Aquisição	14		
Endereço do Imóvel	Rua Curitiba, nº 888		
Cidade / UF	Belo Horizonte / MG		
Área Construída	2.373,17 m ²	Área Terreno	475,00 m ²
Valor de Aquisição	R\$ 7.272.600,00	Valor de Locação Mensal	R\$ 70.600,00
Matrícula / Transcrição	Matrícula 3300	Data de Emissão	15/03/2012
Cartório	3º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte		
Proprietário	Caixa Econômica Federal		
Ônus ou Garantias	Não		
Descrição	Prédio		
Destinação	Agência Bancária		
Observação	Foi prenotado em 24/10/96 um mandado de penhora		

Agência 0221 - Meier			
Ordem de Aquisição	15		
Endereço do Imóvel	Rua Dias da Cruz, nº 28-A (Loja)		
Cidade / UF	Rio de Janeiro / RJ		
Área Construída	1.483,53 m ²	Área Terreno	514,54 m ²
Valor de Aquisição	R\$ 7.000.000,00	Valor de Locação Mensal	R\$ 67.000,00
Matrícula / Transcrição	Matrícula 339114	Data de Emissão	03/04/2012
Cartório	Primeiro Serviço Registral de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro		
Proprietário	Caixa Econômica Federal		
Ônus ou Garantias	Não		
Descrição	Loja 'A', girau e subsolo com 15 vagas na garagem		
Destinação	Agência Bancária		

Agência 1624 - Av. Chile			
Ordem de Aquisição	16		
Endereço do Imóvel	Av. República do Chile, nº 230, loja nº 101 e 201		
Cidade / UF	Rio de Janeiro / RJ		
Área Construída	1.139,67 m ²	Área Terreno	1.200,00 m ²
Valor de Aquisição	R\$ 7.669.000,00	Valor de Locação Mensal	R\$ 72.000,00
Matrícula / Transcrição	Matrícula 28575	Data de Emissão	03/04/2012
Cartório	7º Ofício do RGI da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro		
Proprietário	Caixa Econômica Federal		
Ônus ou Garantias	Não		
Descrição	Loja nº 201 em edifício e 14 vagas de garagem		
Destinação	Agência Bancária		
Matrícula / Transcrição	Matrícula 28577	Data de Emissão	03/04/2012
Cartório	7º Ofício do RGI da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro		
Proprietário	Caixa Econômica Federal		
Ônus ou Garantias	Não		
Descrição	Loja nº 101 em edifício e 05 vagas de garagem		
Destinação	Agência Bancária		

Agência 1017 - Via Anchieta			
Ordem de Aquisição	17		
Endereço do Imóvel	Via Anchieta, nº 1.558		
Cidade / UF	São Paulo / SP		
Área Construída	1.785,00 m ²	Área Terreno	880,00 m ²
Valor de Aquisição	R\$ 3.021.974,97	Valor de Locação Mensal	R\$ 28.272,26
Matrícula / Transcrição	Matrícula 3213	Data de Emissão	03/04/2012
Cartório	6ª Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo		
Proprietário	Caixa Econômica Federal		
Ônus ou Garantias	Não		
Descrição	Prédio		
Destinação	Agência Bancária		

Agência 1654 - Planalto Paulista			
Ordem de Aquisição	18		
Endereço do Imóvel	Av. Indianópolis, nº 2.125		
Cidade / UF	São Paulo / SP		
Área Construída	1.299,00 m ²	Área Terreno	738,50 m ²
Valor de Aquisição	R\$ 4.105.759,20	Valor de Locação Mensal	R\$ 37.777,77
Matrícula / Transcrição	Matrícula 53201	Data de Emissão	17/04/2012
Cartório	14ª RGI de São Paulo		
Proprietário	Caixa Econômica Federal		
Ônus ou Garantias	Não		
Descrição	Prédio		
Destinação	Agência Bancária		

Agência 0267 - Santa Cecília			
Ordem de Aquisição	19		
Endereço do Imóvel	Rua das Palmeiras, nº 233 - loja		
Cidade / UF	São Paulo / SP		
Área Construída	1.205,86 m ²	Área Terreno	153,57 m ²
Valor de Aquisição	R\$ 4.300.000,00	Valor de Locação Mensal	R\$ 39.000,00
Matrícula / Transcrição	Matrícula 86785	Data de Emissão	12/07/2012
Cartório	2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital		
Proprietário	Caixa Econômica Federal		
Ônus ou Garantias	Não		
Descrição	Loja e mezanino		
Destinação	Agência Bancária		

Agência 1231 - Barra Funda			
Ordem de Aquisição	20		
Endereço do Imóvel	Av. Rio Branco, nº 1.675 - loja		
Cidade / UF	São Paulo / SP		
Área Construída	1.293,02 m ²	Área Terreno	2.064,00 m ²
Valor de Aquisição	R\$ 4.295.000,00	Valor de Locação Mensal	R\$ 38.700,00
Matrícula / Transcrição	Matrículas 41836 e 41835	Data de Emissão	16/04/2012
Cartório	2ª Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo		
Proprietário	Caixa Econômica Federal		
Ônus ou Garantias	Não		
Descrição	2 Prédios, sendo um deles constituído de extensa loja com térreo, subsolo e sobreloja		
Destinação	Agência Bancária		

Agência 1598 - Guarapiranga			
Ordem de Aquisição	21		
Endereço do Imóvel	Av. de Pinedo, nº 228		
Cidade / UF	São Paulo / SP		
Área Construída	1.312,18 m ²	Área Terreno	1.332,50 m ²
Valor de Aquisição	R\$ 4.350.000,00	Valor de Locação Mensal	R\$ 39.000,00
Matrícula / Transcrição	Matrícula 224244	Data de Emissão	18/04/2012
Cartório	11ª Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo		
Proprietário	Caixa Econômica Federal		
Ônus ou Garantias	Não		
Descrição	Prédio		
Destinação	Agência Bancária		

Agência 0976 - Itaquaquecetuba			
Ordem de Aquisição	22		
Endereço do Imóvel	Rua Sebastião Ferreira dos Santos, nº 93		
Cidade / UF	Itaquaquecetuba / SP		
Área Construída	2.342,10 m ²	Área Terreno	1.200,00 m ²
Valor de Aquisição	R\$ 4.300.000,00	Valor de Locação Mensal	R\$ 38.500,00
Matrícula / Transcrição	Matrícula 49983	Data de Emissão	04/05/2012
Cartório	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Poá - Estado de São Paulo		
Proprietário	Caixa Econômica Federal		
Ônus ou Garantias	Não		
Descrição	Prédio		
Destinação	Agência Bancária		
Observação	Informação retirada do laudo de avaliação que não consta averbada na matrícula		

Agência 4049 - Pirituba			
Ordem de Aquisição	23		
Endereço do Imóvel	Rua Guerino Giovanni Leardini, nº 63/67		
Cidade / UF	São Paulo / SP		
Área Construída	1.368,00 m ²	Área Terreno	768,00 m ²
Valor de Aquisição	R\$ 4.720.123,58	Valor de Locação Mensal	R\$ 39.562,33
Matrícula / Transcrição	Matrícula 97662	Data de Emissão	14/06/2012
Cartório	16ª Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo		
Proprietário	Caixa Econômica Federal		
Ônus ou Garantias	Não		
Descrição	Prédio		
Destinação	Agência Bancária		

Agência 1368 - Imirim			
Ordem de Aquisição	24		
Endereço do Imóvel	Av. Imirim, nº 1.271		
Cidade / UF	São Paulo / SP		
Área Construída	1.384,34 m ²	Área Terreno	865,78 m ²
Valor de Aquisição	R\$ 3.949.807,87	Valor de Locação Mensal	R\$ 31.879,94
Matrícula / Transcrição	Matrícula 87525	Data de Emissão	19/07/2012
Cartório	3º Cartório do RGI da Capital de São Paulo		
Proprietário	Caixa Econômica Federal		
Ônus ou Garantias	Não		
Descrição	Prédio		
Destinação	Agência Bancária		

Agência 4031 - Guaianases			
Ordem de Aquisição	25		
Endereço do Imóvel	Rua Salvador Gianetti, nº 436		
Cidade / UF	São Paulo / SP		
Área Construída	2.475,10 m ²	Área Terreno	1.846,00 m ²
Valor de Aquisição	R\$ 4.750.000,00	Valor de Locação Mensal	R\$ 38.000,00
Matrícula / Transcrição	Matrícula 104676	Data de Emissão	03/04/2012
Cartório	7º Serviço do RGI da Comarca de São Paulo		
Proprietário	Caixa Econômica Federal		
Ônus ou Garantias	Não		
Descrição	Prédio		
Destinação	Agência Bancária		

Agência 1022 - Venda Nova			
Ordem de Aquisição	26		
Endereço do Imóvel	Rua Padre Pedro Pinto, nº 1.580		
Cidade / UF	Belo Horizonte / MG		
Área Construída	2.585,45 m ²	Área Terreno	2.500,00 m ²
Valor de Aquisição	R\$ 9.050.000,00	Valor de Locação Mensal	R\$ 88.700,00
Matrícula / Transcrição	Matrícula 36080	Data de Emissão	15/03/2012
Cartório	6º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte		
Proprietário	Caixa Econômica Federal		
Ônus ou Garantias	Não		
Descrição	Prédio		
Destinação	Agência Bancária		

Total 26 Agências			
Área Construída	42.189,41 m ²	Área Terreno	30.059,27 m ²
Valor de Aquisição	R\$ 152.513.020,73	Valor de Locação Mensal	R\$ 1.483.180,63

Os Ativos Imobiliários contam com apólice de seguro patrimonial tendo a Caixa como beneficiária.

Para fins do item 2.6 do Anexo III-B da Instrução CVM 400, a Instituição Administradora entende que os seguros contratados para os Ativos Imobiliários constantes da lista acima são necessários e suficientes para a preservação dos referidos imóveis. Os seguros contratados em que constam a Caixa como beneficiária, serão posteriormente endossados em nome da Instituição Administradora, após a conclusão da aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo. Não obstante o quanto estabelecido, vale mencionar que esse entendimento não representa qualquer obrigação,

co-obrigação ou responsabilidade por parte da Instituição Administradora e/ou do Consultor Imobiliário quanto à suficiência dos seguros a serem contratados.

Os valores de aquisição dos Ativos Imobiliários constantes da lista acima sofrerão incidência de atualização monetária do IGP-M/FGV, *pro rata temporis*, a partir de 1º de dezembro de 2012.

RENTABILIDADE E VALORIZAÇÃO PATRIMONIAL ESPERADAS

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

Ainda, a Rentabilidade Esperada para o Fundo só poderá ser atingida após a alocação da totalidade dos recursos captados pela Oferta nos Ativos.

Os aluguéis e conseqüentemente a remuneração, serão reajustados pelo IGP-M.

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

Após a alocação dos recursos captados com a primeira emissão de Cotas do Fundo nos Ativos Imobiliários, nos termos da Política de Investimento, o Fundo buscará remunerar seus Cotistas a rentabilidade esperada no Estudo de Viabilidade.

GARANTIAS

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

DERIVATIVOS

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

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

As Cotas poderão ser amortizadas, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim deliberar, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos e estes recursos não forem reinvestidos caso a Instituição Administradora não identifique novos Ativos Imobiliários para serem adquiridos pelo Fundo ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

LIQUIDAÇÃO

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

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

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

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

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Instituição Administradora do respectivo processo.

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

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

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

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

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

TAXAS E ENCARGOS DO FUNDO

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

Constituem encargos do Fundo:

- I. Taxa de Administração;

- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento;
- IV. Gastos das distribuições primárias de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do Auditor Independente;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Honorários do Consultor Imobiliário;
- IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Instituição Administradora no exercício de suas funções;
- X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM n.º 472/08 e/ou do Regulamento;
- XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e
- XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.

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

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

CARACTERÍSTICAS DAS COTAS

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

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

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

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

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

Não se aplica o disposto no Item 6.1.3.1, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Também não poderão votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, caso venham a adquirir Cotas do Fundo, (i) os Locatários dos Ativos Imobiliários, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, renegociação dos Contratos de Locação Atípica, permuta de Ativos Imobiliários e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses e (ii) os Cotistas em Conflito de Interesse.

Os Cotistas do Fundo:

I. Não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

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

As Cotas distribuídas pelos Coordenadores, depois de integralizadas e após o encerramento da presente Oferta, poderão ser negociadas exclusivamente no mercado de bolsa organizado e administrado pela BM&FBOVESPA.

As Cotas distribuídas pelo Coordenador Contratado serão mantidas sob custódia junto ao Escriturador. Para negociá-las, o Cotista deverá transferi-las para a CBLC.

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

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

Não haverá resgate de Cotas.

Novas Emissões de Cotas:

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

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

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

1ª Emissão de Cotas:

A Primeira Emissão de Cotas do Fundo será composta por até 300.000 (trezentas mil) Cotas, com valor unitário de R\$ 1.000 (um mil reais) cada, na Data de Emissão, perfazendo a Primeira Emissão, na Data de Emissão, o montante total de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

A oferta pública das Cotas da Primeira Emissão poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 200.000 (duzentas mil) Cotas no montante de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

Na hipótese de encerramento da oferta pública sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, a Instituição Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Resultados Apurados no Exercício Findo:

A Assembleia Geral de Cotistas ordinária será realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Inciso I do Item “A Assembleia Geral de Cotistas” deste Prospecto, somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

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

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

Dependerá de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas a utilização da Reserva de Contingência em todas as despesas extraordinárias e benfeitorias a serem realizadas nos Ativos Imobiliários em valores superiores a R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) por imóvel, reajustáveis anualmente a partir do mês subsequente ao início das atividades do Fundo, pela variação do IGP-M.

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

Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia do mês ou, no caso deste não ser um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente anterior, subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) dias, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Instituição Administradora.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados no sistema de escrituração no último Dia Útil do mês de competência do pagamento.

ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

As atividades de administração e gestão do Fundo serão exercidas pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., conforme acima qualificada.

As atividades de Consultoria Imobiliária do Fundo serão exercidas pela Jones Lang LaSalle, cujas principais atribuições encontram-se disciplinadas no item “Do Consultor Imobiliário”, na página 102 deste Prospecto;

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

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

Limitações da Instituição Administradora:

A Instituição Administradora, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes do Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo, podendo adquirir os Ativos Imobiliários, observadas as limitações e restrições previstas no Regulamento, sem a necessidade de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

Renúncia, Destituição e Descredenciamento da Instituição Administradora:

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

Na hipótese de renúncia, ficará a Instituição Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta e sucessora ou deliberar a

liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pela Instituição Administradora, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis e Direitos Reais integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

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

No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

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

Nos demais casos de substituição da Instituição Administradora, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM n.º 472/08.

Obrigações da Instituição Administradora:

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

I. Adquirir os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, após a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação do Consultor Imobiliário e aprovação pelos Locatários, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento;

II. Providenciar, as expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Ativos Imobiliários:

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

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

- a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;

- b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - c) a documentação relativa aos Ativos Imobiliários 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 nº 472/08.
- IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, com base na consultoria prestada pelo Consultor Imobiliário, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- V. Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;
- VI. Custear, às suas expensas, 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 XII do 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, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade; e
- XIII. Divulgar ao Coordenador Líder, sempre que solicitado por este, informações relativas ao Fundo de interesse dos cotistas, de modo a esclarecer todos os pedidos de informações formulados pelos investidores ou cotistas do Fundo perante Coordenador Líder, mesmo após finalizada a Oferta, sendo que referida prestação de informações será realizada de acordo com os procedimentos adotados de comum acordo entre as partes.

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

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração das Cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;

- V. Auditoria independente;
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo direta ou indiretamente; e
- VII. Consultoria imobiliária e/ou de empresa para realizar a administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários integrantes do seu patrimônio.

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

VEDAÇÕES À INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

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

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. Aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- VII. Vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto no Item 12.2 do Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. Realizar operações com derivativos; e
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

É vedado, ainda, a Instituição Administradora:

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

II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo ou de qualquer Ativo que o Fundo planeje adquirir.

LOCATÁRIO

A História da CAIXA

Há 151 anos, no dia 12 de janeiro de 1861, Dom Pedro II assinou o Decreto nº 2.723, que fundou a Caixa Econômica da Corte. Desde então, a CAIXA caminha lado a lado com a trajetória do país, acompanhando seu crescimento e o de sua população. Nas principais transformações da história do país, como mudanças de regimes políticos, processos de urbanização e industrialização, a CAIXA estava lá, apoiando e ajudando o Brasil.

Com sua experiência acumulada, inaugurou, em 1931, operações de empréstimo por consignação para pessoas físicas; três anos depois, por determinação do governo federal, assumiu a exclusividade dos empréstimos sob penhor, o que extinguiu as casas de prego operadas por particulares. No dia 1º de junho do mesmo ano, foi assinada a primeira hipoteca para a aquisição de imóveis da CAIXA do Rio de Janeiro.

Em 1986, a CAIXA incorporou o Banco Nacional de Habitação (BNH) e assumiu definitivamente a condição de maior agente nacional de financiamento da casa própria e de importante financiadora do desenvolvimento urbano, especialmente do saneamento básico. No mesmo ano, com a extinção do BNH, tornou-se o principal agente do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), administradora do FGTS e de outros fundos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

Quatro anos depois, em 1990, iniciou ações para centralizar todas as contas vinculadas do FGTS, que, à época, eram administradas por mais de 70 instituições bancárias.

A CAIXA não é apenas um banco. Ao longo de sua trajetória, ela vem estabelecendo estreitas relações com a população ao atender às suas necessidades imediatas, como poupança, empréstimos, FGTS, Programa de Integração Social (PIS), Seguro-Desemprego, crédito educativo, financiamento habitacional e transferência de benefícios sociais. A CAIXA também marca presença por meio de programas sociais, como o Bolsa Família, e unidades lotéricas.

Desde sua criação, não parou de crescer, de se desenvolver, de diversificar e ampliar suas áreas de atuação. Hoje, a CAIXA tem uma posição consolidada no mercado como um banco de grande porte, sólido e moderno.

Presença no Brasil e no Exterior

Como principal agente das políticas públicas do governo federal, a CAIXA está presente em todo o país. Maior banco público da América Latina, conta com uma ampla rede de atendimento que marca presença em todas as regiões brasileiras. São mais de 36,2 mil unidades, que chegam a 5 mil e 467 municípios, e mais de 6 mil unidades próprias, entre agências, postos e salas de auto-atendimento, além de aproximadamente 29 mil correspondentes bancários, entre lotéricas e postos CAIXA AQUI. Com inovação, a CAIXA chega também a regiões de difícil acesso terrestre, como as comunidades ribeirinhas no norte do país, que agora são atendidas por meio da agência-barco.

No exterior, desde 2004 brasileiros utilizam a CAIXA Internacional para fazer remessas de recursos ao país. São quatro instituições bancárias parceiras: o banco português Millenium BCP, o norte-americano Citibank/RIA e dois no Japão, o Iwata Shinkin Bank e o Japan Post Bank.

Prêmios e Reconhecimentos Recebidos pela CAIXA

As organizações setoriais e da sociedade constantemente reconhecem a CAIXA por seu papel fundamental no crescimento do país, uma vez que desempenha com louvor sua missão empresarial e social, mantendo práticas de desenvolvimento sustentáveis e agregadoras:

- Possui a oitava marca mais valiosa do mercado segundo estudo da Brand Finance, realizado em parceria com a revista The Brander/IAM e publicado na edição anual das 100 marcas mais valiosas presentes no Brasil;
- Foi premiada pela revista ValorInveste como a melhor na categoria Maiores Gestoras de Renda Fixa, e recebeu o prêmio Top Gestão 2010, segundo estudo da Standard & Poor's (S&P);
- A instituição ficou com a primeira colocação do Prêmio Brasil de Meio Ambiente na categoria Eficiência Energética. O reconhecimento, de iniciativa do Jornal do Brasil e da revista JB Ecológico, elege e divulga iniciativas que conciliam atividades produtivas com a proteção ambiental e o desenvolvimento sustentável;
- A CAIXA recebeu quatro estatuetas na 9ª edição do Prêmio e-Finance da revista Executivos Financeiros, que premia instituições financeiras que apresentaram soluções tecnológicas inovadoras. A premiação foi concedida na categoria Educação e Treinamento com as ações Gestão do Conhecimento e Trilha de Desenvolvimento. Na categoria Gestão de Outsourcing, as ações premiadas foram Gestão de Contratos, Governança de TI e Desenvolvimento de Sistemas e Monitoração de Auditorias de TI. A ação Atendimento Móvel foi o destaque na categoria Inovação e Atendimento. Outra estatueta foi conquistada na categoria Segurança de TI, com as ações Antifraude, Biometria, Nova ICP e Senha ADM; e
- A Fitch Ratings, agência internacional de classificação de riscos, anunciou a elevação das notas da CAIXA de AA+ para AAA(bra) em 2011. O rating de uma instituição financeira é uma medida que dá sustentação para o mercado operar e reflete, entre outras questões, a qualidade e a eficiência na gestão do crédito e as práticas de governança corporativa adotadas pela empresa.

Aspectos Econômico-Financeiros - 1º Trimestre de 2012

A Caixa registrou no primeiro trimestre deste ano lucro de R\$ 1,2 bilhão, um crescimento de 46,1% em relação ao mesmo período do ano anterior, com retorno sobre patrimônio líquido médio de 25,3%. Com cerca de R\$ 270 bilhões no final de março, a carteira de crédito apresentou crescimento de 41,1% em 12 meses e de 7,7% no trimestre. Com isto a instituição elevou para 13% sua participação no mercado, aumento de 2,1%. em um ano, enquanto a inadimplência se manteve estável na faixa de 2,0%.

Com crescimentos de 31,7% e 18,6%, as receitas de operações de crédito e as rendas com prestação de serviços encerraram o período totalizando R\$ 8,2 bilhões e R\$ 3,3 bilhões, respectivamente.

No primeiro trimestre, o total de ativos administrados atingiu R\$ 1,1 trilhão, dos quais R\$ 558,1 bilhões são ativos próprios, que apresentaram evolução de 29,4% frente a igual período do ano anterior. Destacaram-se ainda R\$ 300,7 bilhões em FGTS e R\$ 161,4 bilhões em fundos de investimento de rede e exclusivos.

O saldo das cadernetas de poupança cresceu 16,7% em 12 meses e encerrou o mês de março com R\$ 154,7 bilhões, o que representa participação de 36,1% no mercado, com ganho de 0,27% somente no primeiro trimestre do ano.

O patrimônio líquido consolidado atingiu R\$ 20,5 bilhões em março, evolução de 17,5% em 12 meses. O patrimônio de referência era de R\$ 40,4 bilhões, enquanto o Índice de Basileia alcançou 12,8%.

Inadimplência - Nos últimos 12 meses, o índice de inadimplência das operações comerciais reduziu e encerrou o trimestre com 2,97%, enquanto o crédito imobiliário registrou 1,80%. O atraso total do crédito na Caixa fechou o primeiro trimestre em 2,07%, abaixo dos 2,14%, índice apresentado no mesmo período de 2011.

Ao final de março deste ano, mais de 90% das operações de crédito estava concentrada nos ratings de AA até C e a provisão para créditos de liquidação duvidosa representava 6,1% da carteira de crédito.

Captações - Os depósitos totais somaram R\$ 268,8 bilhões no final de março, crescimento de 18,1% em 12 meses. Destes, R\$ 23,7 bilhões eram depósitos à vista. A captação líquida da poupança foi destaque no período, com R\$ 1,9 bilhão, o que representa 90% da captação líquida total do mercado. Os CDB/RDB captaram R\$ 4,2 bilhões no trimestre e atingiram saldo de R\$ 44,5 bilhões, com participação no mercado de 6,79%, evolução de 0,92 p.p. em relação à posição de dezembro de 2011. Já as Letras Imobiliárias e Financeiras captaram R\$ 3,4 bilhões no ano e apresentaram saldo de R\$ 24,9 bilhões ao final do período. Como quarto maior administrador de fundos de investimentos do país, respondendo por 6,6% do mercado, a Caixa disponibiliza um portfólio variado de fundos de investimento e carteira, totalizando 266 produtos, de forma a atender aos diferentes tipos de investidores.

Ao final de março, o patrimônio administrado era de R\$ 349,7 bilhões em fundos de rede, exclusivos, carteiras administradas, FI FGTS e outros, um aumento de 13,7% em relação ano anterior.

Fontes: Site da CAIXA na Internet e Intranet CAIXA (fornecido por ela), ambos com adaptações.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA / COORDENADOR CONTRATADO

Histórico da Instituição Administradora / Coordenador Contratado

Fundada em janeiro de 2000 como uma administradora de capital de risco no Brasil, a Rio Bravo tornou-se uma empresa de gestão de investimentos diversificada, com forte presença no Brasil.

É liderada por 3 sócios principais: Mario Fleck (CEO da Rio Bravo e ex-CEO da Accenture no Brasil), Gustavo Franco (Presidente do Conselho e Estrategista-Chefe da Rio Bravo, ex-presidente do Banco Central) e Paulo Bilyk (CIO da Rio Bravo e ex-Sócio e Diretor Executivo do Banco Pactual).

Atualmente possui mais de R\$ 5,7 bilhões de ativos sob gestão (dados de Dezembro de 2011) em fundos estruturados e mais de 90 profissionais baseados em escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Recife e Miami.

Nossas estratégias de investimentos compreendem 4 áreas: Renda Fixa e Crédito, Renda Variável, Fundos Imobiliários e Private Equity & Venture Capital.

A Rio Bravo conta com uma ampla base de relacionamento com os clientes, sendo mais de 70 investidores institucionais brasileiros (incluindo mais de 50 fundos de pensão e as principais instituições financeiras brasileiras) e mais de 300 investidores pessoa física de alta renda.

A Rio Bravo também presta toda uma gama de serviços de *Private Banking*, com produtos próprios e de terceiros, para investidores e *family offices*, inclusive internacionais.

Ao prover serviços para investidores, a Rio Bravo desenvolveu uma operação de administração de fundos imobiliários que se tornou uma das maiores do país, atendendo investidores institucionais e individuais.

A Rio Bravo é uma das principais administradoras de fundos imobiliários do país, gerindo 27 Fundos Imobiliários com investimentos em imóveis que superam R\$ 4,4 bilhões.

A Rio Bravo tem experiência na estruturação, distribuição e administração de cotas de fundos imobiliários, com equipes especializadas em cinco setores: Varejo e Shopping Center, Office/Comercial, Residencial, Infraestrutura/Logística e Hotéis.

Atividades Desenvolvidas como Administradora do Fundo:

A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda., na qualidade de Administradora do Fundo, tem todas as responsabilidades previstas na Instrução CVM 472/08.

A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. pratica todos os atos necessários à adequada gestão patrimonial do Fundo, de acordo com as decisões dos Cotistas, além de ser responsável pelo cálculo dos rendimentos a serem distribuídos, pela elaboração e divulgação das demonstrações financeiras do Fundo e pelo atendimento aos Cotistas.

Equipe

Paulo Bilyk - Chief Investment Officer:

Paulo A. P. Bilyk é o *chief investment officer* da Rio Bravo, além de ter sido um dos sócios fundadores da empresa em 2000.

Anteriormente, Paulo foi sócio e diretor executivo do Banco Pactual (atualmente BTG Pactual), onde dirigiu o departamento de finanças corporativas, que passou a integrar em 1992 como associado. Nessa atividade Paulo assessorou grandes e médias empresas no Brasil em aquisições e vendas de ativos, operações de mercados de capitais e reestruturações de dívidas.

Antes do Pactual, trabalhou de 1987 a 1989 na área de operações internacionais da Itautec Informática, uma das principais empresas na área de sistemas de informação no Brasil, lidando com assuntos relacionados ao Departamento de Comércio norte-americano e participando da equipe que deu início a uma joint venture da empresa com a IBM para a comercialização do sistema AS/400 no Brasil.

Paulo Bilyk formou-se em administração pública pela Fundação Getúlio Vargas de São Paulo, em 1988, e concluiu seu mestrado pela Fletcher School of Law and Diplomacy em 1992.

Gustavo H. B. Franco - Estrategista-chefe e Presidente do Conselho de Administração:

Gustavo H. B. Franco é o estrategista-chefe da Rio Bravo, presidente do conselho de administração e um dos sócios fundadores.

Foi presidente do Banco Central do Brasil entre agosto de 1997 e janeiro de 1999, tendo sido, nos 4 (quatro) anos anteriores, diretor da Área Internacional do Banco Central e Secretário Adjunto de Política Econômica do Ministério da Fazenda. Durante o período em que esteve no serviço público, Gustavo teve participação central na formulação, operacionalização e administração do Plano Real.

Conduziu diretamente a operação dos mercados, negociações financeiras internacionais (Plano Brady, acordo com o FMI em 1998), lançamentos de bônus da República, reestruturações bancárias (PROES, PROER, privatizações) e aspectos regulatórios próprios das atividades de bancos centrais.

De 1986 a 1993, Gustavo foi professor e pesquisador do Departamento de Economia da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro - atividade que retomou em 2004 - e foi consultor de diversas organizações internacionais, de órgãos do governo federal, de Estados e do Município do Rio de Janeiro, bem como de várias empresas privadas nacionais e estrangeiras. Também foi professor visitante e *fellow* na University of California Los Angeles, Stanford e Harvard.

Gustavo é membro do conselho de administração do Banco Daycoval, mantém atividade acadêmica (aulas e pesquisas) e escreve regularmente para jornais e revistas. Tem 10 (dez) livros publicados e mais de uma centena de artigos em revistas acadêmicas.

Seus escritos podem ser encontrados em sua home page: www.econ.puc-rio.br/gfranco

É bacharel (1979) e mestre (1982) em economia pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ) e PhD (1986) pela Harvard University.

Mario Fleck - Presidente:

Mário Fleck é o presidente da Rio Bravo desde janeiro de 2009, depois de 4 (quatro anos) como diretor de renda variável.

Naquela posição, Mário ajudou a criar e gerir o Rio Bravo Fundamental FIA, o fundo de valor e ativismo da Rio Bravo, do qual continua sendo o gestor.

Mário veio para a Rio Bravo depois de trabalhar 28 (vinte e oito) anos na Accenture, sendo 14 (quatorze) como presidente no Brasil. Ingressou na Accenture em 1976, quando a empresa ainda se chamava Andersen Consulting, e se tornou sócio em 1986. Liderou o Grupo de Produtos de

Consumo até 1990, quando passou a presidir a empresa no Brasil. Também integrou o conselho mundial da empresa e liderou projetos para clientes como o Grupo Pão de Açúcar, Sadia e Vale, entre outros.

Mário é membro do conselho de administração da Cremer e da Eternit, foi conselheiro da Unipar e da Ferbasa, e é conselheiro de 3 (três) empresas não listadas em Bolsa: Disec, Direct Talk e Tecnológica.

Mário Fleck formou-se em engenharia mecânica e industrial pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ).

Fabio Ohara Ishigami - Diretor, Distribuição Institucional:

Fabio Ohara Ishigami passou a integrar a Rio Bravo em 2003, como responsável pela distribuição institucional de produtos.

Anteriormente, supervisionou a carteira de investimentos dos fundos de pensão como diretor de investimentos da Secretaria de Previdência Complementar (SPC), nos anos de 2001 e 2002. Foi responsável pela área de operações estruturadas de *corporate bank* do Banco Itaú, onde ingressou após ter trabalhado por vários anos no banco de investimentos do Banco Francês e Brasileiro.

Fabio possui larga experiência na estruturação de operações de captação de recursos para empresas brasileiras nos mercados doméstico e internacional, bem como em operações de crédito corporativo.

Fabio Ohara formou-se em engenharia de produção pela Escola Politécnica da USP, em 1991, e concluiu seu MBA na University of California - Berkeley, com foco em *Finance and General Management* em 1999, tendo também cursado o mestrado em Economia Política na Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC/SP).

José Alberto Diniz de Oliveira - Diretor Investimentos Imobiliários

José Diniz é o Diretor da área de Fundos Imobiliários desde 2011 e sócio da Rio Bravo.

Anteriormente, José Diniz foi o Presidente de uma das Divisões do Grupo Camargo Corrêa, responsável por vários negócios, entre esses as empresas de incorporação imobiliária (CCDI e HM Engenharia). Foi também membro dos Comitês Executivo e de Finanças.

Antes do Grupo Camargo Corrêa, trabalhou como Vice-Presidente Financeiro da Andrade Gutierrez, nas consultorias McKinsey, Monitor e Alvarez & Marsal (as duas últimas como sócio) e no Banco Itaú. Diniz também foi conselheiro em diversas empresas ao longo de sua carreira, entre elas a Telemar, Pegasus, Alpargatas, Estaleiro Atlântico Sul, CCDI, HM Engenharia, CAVO Saneamento, Essencis Soluções Ambientais, entre outras. É conselheiro certificado pelo IBGC - Instituto Brasileiro de Governança Corporativa.

José Diniz é graduado pela Escola de Engenharia Mauá e possui MBA pela NYU Stern School of Business.

Augusto Afonso Martins - Gerente Investimentos imobiliários

Augusto Martins juntou-se a Rio Bravo em 2006 na área de investimentos imobiliários e atualmente é sócio e gerente. Em 2008 mudou-se para a área de private equity e venture capital como membro da equipe de gestão dos fundos Rio Bravo Nordeste I e II. Entre janeiro de 2010 e maio de 2011, Augusto foi convidado a integrar o time executivo da Multdia, empresa controlada pelo Rio Bravo Nordeste II. Depois de três anos, em maio de 2011, voltou para a equipe de investimentos imobiliários.

Augusto foi responsável por estruturas e emissões de cotas de Fundos Imobiliários e também é responsável pela gestão dos Fundos e de seus ativos, atualmente responsável pelos Fundos FII RB Logística (Petrobrás), FII FCM (BR Distribuidora), FII Grand Plaza, FII Mercantil do Brasil, FII Property, entre outros.

Anteriormente, trabalhou na Sodexo, Nestlé e Ernst & Young Terco, sempre na área financeira.

Augusto se formou em administração de empresas pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e é pós-graduado em finanças pelo INSPER (IBMEC São Paulo).

Miguel Russo Neto - Diretor de Operações, Compliance e Risco

Miguel Russo é diretor da Rio Bravo desde junho de 2007, responsável pela Diretoria de Operações, Jurídico, Risco e Compliance, e sócio da Rio Bravo. Trabalhou de 1992 a 2007 na Sul América Investimentos, onde foi responsável por administração de risco, compliance, jurídico, tecnologia e back office. Também trabalhou na administração de fundo de fundos e na área de produtos.

Miguel formou-se em Economia pela FEA/USP e concluiu seu mestrado em Modelagem Matemática em Finanças pelo IME-FEA/USP em 2004.

Pedro Bohrer Amaral - Gerente Jurídico

Pedro Amaral se juntou à Rio Bravo em 2011 como gerente jurídico. Anteriormente, Pedro trabalhou no Silveiro Advogados e no Veirano Advogados, em Porto Alegre, e no Berg & Parker LLP em San Francisco. Em 2007, Pedro ingressou no Shearman & Sterling LLP, escritório de advocacia internacional, onde atuou na área de mercado de capitais em Nova Iorque e São Paulo. Durante sua experiência no Shearman & Sterling LLP, Pedro foi também alocado temporariamente no Barros y Errázuriz, escritório de advocacia chileno, e na Ecopetrol S.A., petroleira colombiana, com a finalidade de assessorar clientes estrangeiros na constituição de estruturas para investimento no Chile e a própria Ecopetrol em operações de exploração e produção de petróleo e gás fora da Colômbia.

Pedro estudou direito na Universidade Federal do Rio Grande do Sul, obteve um mestrado em direito (LL.M.) na Northwestern University School of Law em Chicago e cursou o primeiro ano de MBA na Kellogg Graduate School of Management, também em Chicago.

Mario Harry Lavoura - Advogado

Mario Harry Lavoura ingressou na Rio Bravo em 2007, atuando como advogado no departamento jurídico. Anteriormente, Mario atuou na área de mercado de capital e societário no escritório Choaib Paiva e Justo Advogados Associados.

Na Rio Bravo, sua atuação ocorre em operações de estruturação de fundos imobiliários, fundos de Private Equity, e fundos abertos. Adicionalmente, desenvolve papel fundamental na reestruturação e manutenção societária do Grupo Rio Bravo.

Mario é advogado formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e realizou especialização em Direito Empresarial na Fundação Getúlio Vargas.

Principais atribuições da Instituição Administradora

A Instituição Administradora deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios,

devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa-fé, transparência e diligência em relação ao Fundo e aos Cotistas.

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

Constituem ainda obrigações e responsabilidades da Instituição Administradora do Fundo:

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

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

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

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

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

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

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

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

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

VIII. No caso de ser 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 XII do Regulamento;

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

XI. Observar as disposições constantes do Regulamento e do Prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.

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

DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Histórico do Consultor Imobiliário

A Jones Lang LaSalle é uma empresa especializada em consultoria de investimentos e serviços imobiliários. Conta com equipes especializadas e oferece serviços integrados para clientes que pretendem maximizar valor através de aquisição, ocupação ou investimento no mercado imobiliário. Tornou-se uma das maiores empresas do setor por se envolver e crescer junto com o cliente. Com receita global de US\$ 3,6 bilhões em 2011, a Jones Lang LaSalle atende clientes em 70 países, distribuídos em mais de 1.000 cidades e conta com 200 escritórios corporativos.

Para mais informações siga a Jones Lang LaSalle no Twitter, www.twitter.com/jllbrasil e visite o site, www.joneslanglasalle.com.br

Serviços oferecidos no Brasil:

Locação | Vendas e Investimentos | Representação de Ocupantes
Gerenciamento de Propriedades, Facilities, Industrial e Shopping Center
Gestão de Projetos | Consultoria, Avaliações e Pesquisa

Setores de atuação:

Escritórios | Industrial | Varejo | Hotéis

Principais atribuições do Consultor Imobiliário

As atividades de consultoria imobiliária serão exercidas pela Jones Lang LaSalle.

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

- (a) realizar pesquisa contemplando as opções de imóveis e terrenos disponíveis, dentro da microrregião de pesquisa;
- (b) solicitar e analisar a documentação básica do imóvel selecionado pelo Fundo;

- (c) negociar as melhores condições comerciais para a concretização do processo;
- (d) acompanhar a minuta do instrumento de compra e venda junto ao departamento jurídico do Fundo, com relação às questões comerciais negociadas;
- (e) agendar data e local para assinatura do instrumento de compra e venda;
- (f) monitorar a execução dos trabalhos, assegurando que serão executadas pelos respectivos responsáveis, dentro dos prazos estipulados e de acordo com o estabelecido em seus respectivos contratos;
- (g) analisar as medições necessárias de acordo com o progresso das atividades, conferindo as notas fiscais e faturas de serviços e encaminhando-as ao Fundo, com indicação da correspondente medição, para que esta última aprove e efetue os pagamentos aos respectivos Fornecedores, em conformidade com os vencimentos contratados;
- (h) realizar a administração predial dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, através de vistorias periódicas nos imóveis;
- (i) fazer-se representar por profissionais habilitados, os quais dirigirão os serviços e a representarão com poderes para decidir em seu nome nos assuntos relacionados aos serviços aqui contratados;
- (j) exercer as atividades para as quais está obrigada através de uma equipe técnica constituída por profissionais qualificados;
- (k) envidar os melhores esforços para que todos os Fornecedores e executores da obra refaçam os serviços ou obras que forem executados com erro, imperfeição técnica e/ou em desacordo com os Projetos aprovados pelo Fundo, e sua reconstrução observando os mesmos Projetos;
- (l) responsabilizar-se por qualquer prejuízo que comprovadamente causar ao Fundo, por si ou por seus empregados ou prepostos; e
- (m) dar ciência ao Fundo, de todas as comunicações e trocas de informações estabelecidas com os Fornecedores/Construtora, bem como comunicar ao Fundo, imediatamente e por escrito, qualquer anormalidade identificada na execução da obra e/ou vistorias periódicas, inclusive aquelas que possam vir a interferir, de algum modo, nas atividades do Consultor Imobiliário, bem como as providências tomadas para a sua solução.

DO COORDENADOR LÍDER

Histórico do Coordenador Líder

É a Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04.

Fundada em 12 de janeiro de 1861, na cidade do Rio de Janeiro, pelo Imperador D. Pedro II, com o objetivo de conceder empréstimos e incentivar a poupança popular, a Caixa Econômica Federal é, atualmente, uma instituição financeira de capital fechado, sob controle nacional público com sede em Brasília, Distrito Federal.

A CAIXA é o maior banco público da América Latina e marca presença em todas as regiões brasileiras com uma ampla rede de atendimento. São mais de 36,2 mil unidades, que chegam a cerca de 6 mil municípios e mais de 6 mil unidades próprias, entre agências, postos e salas de auto-atendimento, além de aproximadamente 29 mil correspondentes bancários, entre lotéricas e postos CAIXA AQUI.

A atuação da CAIXA vai desde a atuação como banco comercial, até a execução de políticas governamentais, passando por setores como habitação, saneamento, infraestrutura e prestação de serviços.

Cabe destacar a relevante participação da CAIXA na indústria de fundos de investimento e operações no mercado de capitais.

Histórico da VITER - Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros

A Caixa atua na administração de recursos de terceiros desde 1991. Representada, desde 1998, na gestão de Ativos de Terceiros pela VITER - Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, a Caixa Econômica Federal vem apresentando crescimento significativo no volume de recursos sob sua administração. São R\$ 349,7 bilhões provenientes de aplicações em fundos de investimento, carteiras administradas e fundos governamentais, como o FGTS, o FDS e o FAR. A Moody's América Latina atribuiu no início de 2009 o Rating MQ1 de Qualidade de Gestor de Investimentos para a VITER. Essa classificação é a nota máxima de gestão às entidades que administram fundos de investimentos, refletindo o alto grau de profissionalismo e coerência no processo de tomada de decisões e na eficácia da estrutura de gestão de riscos instalada.

Conforme o ranking de administrador divulgado pela ANBIMA, datado de março de 2012, a Caixa Econômica Federal ocupa a quarta posição em montante total administrado, com ativos de terceiros que somam aproximadamente R\$ 140 bilhões.

A VITER encerrou março de 2012 com 27 produtos ativos no segmento chamado de Fundos Estruturados, sendo 11 fundos de investimentos em direitos creditórios, 10 fundos de investimentos em participações e 6 fundos de investimentos imobiliários, que representavam um patrimônio líquido total de R\$ 23,3 bilhões. Incluindo o FI-FGTS.

Fundos de Investimento Imobiliário

Atualmente, a Caixa, por meio da VITER, é a instituição administradora e/ou foi responsável pela colocação dos seguintes fundos imobiliários por meio de ofertas públicas reguladas pela Instrução CVM nº 400/03:

- BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo, que teve suas atividades iniciadas em dezembro de 2004 e encerrou março de 2012 com patrimônio líquido de R\$ 199,2 milhões, onde a CAIXA é a instituição administradora;

- Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Cedae, que teve suas atividades iniciadas em março de 2010 e encerrou março de 2012 com patrimônio líquido de R\$ 67 milhões, onde a CAIXA é a instituição administradora e foi o coordenador da oferta; e

- Fundo de Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística Renda, que teve suas atividades iniciadas em dezembro de 2011 e encerrou março de 2012 com patrimônio líquido de R\$ 51,5 milhões, onde a CAIXA é a instituição administradora e foi o coordenador da oferta.

Distribuição Pública das Cotas

Nos termos previstos no Contrato de Distribuição, os Coordenadores foram contratados pelo Fundo para a prestação dos serviços de distribuição pública das Cotas.

Detalhes adicionais a respeito dos serviços a serem prestados pelos Coordenadores no âmbito da Oferta estão dispostos na Seção "Da Distribuição de Valores Mobiliários", constante da página 107 e seguintes deste Prospecto.

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

CONDIÇÕES DO CONTRATO

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

As Cotas serão distribuídas publicamente aos Investidores que tenham como objetivo investimento de longo prazo, com um investimento mínimo no Fundo de 20 (vinte) Cotas, equivalentes a R\$ 20.000,00 (vinte mil), na Data de Emissão, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo.

O período de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

A atividade de coordenação e distribuição das Cotas objeto da Oferta serão realizadas pelo Coordenadores.

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

A Oferta poderá ser direcionada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a até 100% (cem por cento) para investidores institucionais ou investidores não institucionais, de modo a acomodar os Investidores interessados em participar da referida Oferta. A colocação perante os investidores não institucionais se dará até o percentual a ser definido pelo Coordenador Líder, de modo que atingido esse percentual, por ordem de chegada, os Coordenadores não mais distribuirão Cotas aos investidores não institucionais.

A liquidação financeira das Cotas do Fundo será realizada em moeda corrente nacional, a qualquer momento, em uma única vez, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início, na Data da Liquidação Financeira, observado o seguinte procedimento de liquidação:

- (i) Conforme descrito acima, os investidores que realizarem subscrições junto ao Coordenador Líder, terão suas Cotas integralizadas em moeda corrente nacional, na Data da Liquidação Financeira, a qualquer momento, em uma única vez, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início, na forma estabelecida no Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização de Cotas, sendo que o Coordenador Líder realizará débito incondicionado na conta corrente de titularidade do subscritor na Caixa Econômica Federal para fins de pagamento do preço de integralização.
- (ii) Para os investidores que realizarem subscrições junto ao Coordenador Contratado, as Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, na Data da Liquidação Financeira, mediante transferência eletrônica para a conta corrente de titularidade do Fundo em data a ser informada pelo Coordenador

Contratado, a qualquer momento, em uma única vez, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início. Neste caso, as cotas serão mantidas sob custódia junto ao Escriturador de Cotas e para negociá-las, o Cotista deverá transferi-las para a Central Depositária da BM&FBOVESPA.

Na hipótese de durante o Prazo de Distribuição ter sido subscrito volume maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada e o Anúncio de Encerramento publicado.

RELAÇÕES DO FUNDO COM OS COORDENADORES

Os Coordenadores não subscreverão Cotas, sendo somente responsável pela colocação das Cotas, sob regime de melhores esforços.

PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO

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

Os Coordenadores organizarão a colocação das Cotas perante quaisquer investidores interessados, por ordem de chegada, exceto quanto a investidores institucionais, quais sejam instituições financeiras ou a elas equiparadas, entidades fechadas de previdência complementar, seguradoras e fundos de investimento, que será de forma discricionária, sendo que, no caso de colocação da totalidade das Cotas ofertadas, o último Investidor na ordem de chegada da distribuição subscreverá as Cotas no limite do Volume Total da Oferta, considerando as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais. A colocação perante os investidores não institucionais, cessará ao atingir o percentual definido pelo Coordenador Líder para investidores não institucionais, não havendo sobreposição de demanda dos investidores institucionais sobre esse percentual.

O Coordenador Líder realizará a distribuição da Oferta com exclusividade aos Investidores que sejam correntistas da Caixa Econômica Federal, e, em conjunto com o Coordenador Contratado, para os Investidores que sejam investidores institucionais.

O Coordenador Contratado realizará a distribuição das Cotas perante os Investidores em geral, sendo a abordagem dos investidores institucionais em conjunto com o Coordenador Líder.

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

- (i) a partir do registro da Oferta, a publicação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto, serão iniciadas a realização de apresentações para potenciais Investidores que poderão se estender durante a totalidade do Prazo de Distribuição;
- (ii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM 400;

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

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

(v) iniciada a Oferta, os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante os Coordenadores, por ordem de chegada, e discricionariamente com relação aos investidores institucionais, e mediante a assinatura do Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização de Cotas a ser firmado pelo investidor por meio do qual este se compromete a integralizar as Cotas subscritas, e do termo de adesão ao Regulamento;

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

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

DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO

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

Espécie	Valor Nominal Unitário (R\$)	Volume Total da Oferta (R\$)	Volume Mínimo da Oferta (R\$)
Cotas	R\$ 1.000,00	R\$ 300.000.000,00	R\$ 200.000.000,00
Comissão de estruturação, coordenação e colocação (*)		R\$ 12.000.000,00 (equivalentes a 4% do valor da Oferta)	R\$ 8.000.000,00
Taxa de Registro da Oferta na CVM		R\$ 82.870,00	R\$ 82.870,00
Taxa de Registro da Oferta na BM&FBovespa		R\$ 7.700,00	R\$ 7.700,00
Remuneração BM&FBovespa pela liquidação financeira das Cotas		R\$ 105.000,00 (equivalentes a 0,035% do valor da Oferta)	R\$ 70.000,00

Espécie	Valor Nominal Unitário (R\$)	Volume Total da Oferta (R\$)	Volume Mínimo da Oferta (R\$)
Custos com publicação dos documentos do Fundo (**)		R\$ 170.000,00	R\$ 170.000,00
Assessoria Legal		R\$ 145.000,00	R\$ 145.000,00
Avaliação Imobiliária		R\$ 46.800,00	R\$ 46.800,00
Consultor Imobiliário		R\$ 124.314,87	R\$ 124.314,87
Outras Despesas		R\$ 56.503,08	R\$ 56.503,08
Montante Total		R\$ 12.738.187,95	R\$ 8.703.187,95

(*) Os valores correspondentes as comissões de estruturação, coordenação e colocação são valores brutos e não serão adicionados dos eventuais impostos incidentes.

(**) Custos estimados com a publicidade da Oferta, incluindo o material publicitário e apresentação de roadshow.

Custo Unitário de Distribuição: Considerando as despesas da Oferta elencadas na tabela acima, o custo unitário aproximado de distribuição é de R\$ 42,46 por Cota, o que significa aproximadamente 4,24% do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Total da Oferta de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) e aproximadamente R\$ 43,51 por Cota, o que significa 4,35% do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Mínimo da Oferta de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). Ressalta-se que para o cálculo dos percentuais foi considerado o Valor Nominal Unitário da Cota equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais).

Taxa de Registro da Oferta: A cópia do comprovante do recolhimento da Taxa de Registro, relativa à distribuição pública das Cotas foi apresentada à CVM, quando da solicitação de registro da Oferta, no dia 25 de maio de 2012.

CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ

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

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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

Dos recursos destinados à aquisição dos Ativos Imobiliários até 50% (cinquenta por cento) serão alocados na aquisição dos Ativos Imobiliários previstos na Seção “Características Gerais dos Ativos Imobiliários”, constante da página 73 deste Prospecto, os quais são atualmente de propriedade da Caixa e, após aquisição do Fundo, serão locados à Caixa nos termos do Contrato de *Buy To Lease* e, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) na aquisição de Ativos Imobiliários a serem identificados pelo Consultor Imobiliário em âmbito nacional e que cumpram os Critérios de Elegibilidade, sendo que após aquisição pelo Fundo, serão locados à Caixa nos termos do Contrato de *Locação Built To Suit*.

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

A aquisição dos Ativos Imobiliários constantes do Anexo IV seguirá a ordem de prioridade estabelecida no referido anexo, sendo que, na hipótese dos recursos remanescentes não serem suficientes para a aquisição do próximo Ativo Imobiliário dentro da ordem pré-estabelecida na lista, mas ser suficiente para a aquisição de outro Imóvel, a Instituição Administradora poderá adquirir esse Ativo Imobiliário a seu exclusivo critério. Caso os recursos remanescentes não sejam suficientes para a aquisição de Ativo Imobiliário constante no Anexo IV, a Instituição Administradora poderá adquirir outro Ativo Imobiliário em âmbito nacional, a seu exclusivo critério e desde que respeitado os Critérios de Elegibilidade e atendam às necessidades dos Locatários.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. TRIBUTAÇÃO

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. TRIBUTAÇÃO

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

Regras de Tributação do Fundo

O disposto nesta Seção foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas do Fundo devem consultar seus próprios assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

Tributação dos Investidores

De acordo com razoável interpretação da legislação e regulamentação acerca da matéria em vigor nesta data, e a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo, como regra geral, é a apresentada a seguir.

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Outras operações não abrangidas anteriormente, realizadas com cotas do Fundo, estão sujeitas, atualmente, à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

IOF/Câmbio

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

Imposto de Renda

Os fundos de investimento imobiliário devem distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

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

- (i) Cotistas do Fundo Residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:
 - (a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
 - (b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Cotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL.

- (ii) Cotistas do Fundo Residentes no Exterior: Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 2.689 (“Cotistas Qualificados”), é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (“Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação”).

No caso de Cotistas Qualificados Não Residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do Imposto de Renda.

No caso de Cotistas Qualificados Residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo e os rendimentos

distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas residentes no Brasil.

Considera-se Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20%, assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Receita Federal do Brasil divulga lista exaustiva dos referidos países e jurisdições, atualmente constantes da Instrução Normativa nº. 1.037/10.

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

Nos termos da Lei nº 11.033/04, estão isentos do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. A isenção prevista aplica-se às operações realizadas por pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior, inclusive as realizadas por residentes ou domiciliados em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

Tributação Aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, nos termos do artigo 15 da Lei 12.024, de 27 de agosto

de 2009, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte, nos termos da Lei n.º 12.024/09.

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

Outras Considerações

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social - “PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - “COFINS”), o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo, conforme destacado em “Fatores de Risco”.

9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

- Taxa de Administração
- Remuneração do Consultor Imobiliário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, apurada e paga mensalmente da seguinte forma:

(i) Os doze primeiros meses de operação do Fundo: 0,651% ao ano (zero vírgula seiscentos e cinquenta e um milésimos por cento), contados da Data da Liquidação Financeira da Primeira Emissão;

(ii) Entre o décimo terceiro e vigésimo quarto mês de operação do Fundo: 0,551% ao ano (zero vírgula quinhentos e cinquenta e um milésimos por cento), contados da Data da Liquidação Financeira da Primeira Emissão;

(iii) Entre o vigésimo quinto e trigésimo sexto mês de operação do Fundo: 0,451% ao ano (zero vírgula quatrocentos e cinquenta e um milésimos por cento), contados da Data da Liquidação Financeira da Primeira Emissão; e

(iv) A partir do trigésimo sétimo mês de operação do Fundo: 0,351% ao ano (zero vírgula trezentos e cinquenta e um milésimos por cento), contados da Data da Liquidação Financeira da Primeira Emissão.

A Taxa de Administração prevista terá o piso de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) mensais, atualizado positivamente e anualmente de acordo com a variação do IGP-M a partir de maio de 2012.

A remuneração devida à Instituição Administradora será calculada e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente aos serviços prestados. A remuneração da Instituição Administradora será calculada mensalmente com base no patrimônio líquido do Fundo apurado ao final do mês, à taxa de "1/12" (um doze avos) de forma linear.

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

REMUNERAÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

O Consultor Imobiliário receberá, pela prestação dos serviços acima descritos, a remuneração estabelecida no contrato de consultoria imobiliária a ser firmado com a Instituição Administradora, constituindo encargo do Fundo, na forma prevista no contrato de consultoria imobiliária, e será descontado do patrimônio líquido do Fundo, conforme previsto no item 10.1, subitem VIII do Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES

Instituição Administradora

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar

CEP 04.551-065

São Paulo - SP

Tel.: 11 3509-6600

Fax.: 11 3509-6699

At: Srs. José Alberto Diniz / Augusto Afonso Martins / Dante Aguiar Ribeiro

E-mail: fundosimobiliarios@riobravo.com.br

Website: [http:// www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br)

OUVIDORIA:

Telefone: 0800-7229910

Correio Eletrônico: ouvidoria@riobravo.com.br

Consultor Imobiliário

JONES LANG LASALLE

Avenida das Nações Unidas, 12.551, 23º andar

At.: Monica Lee

Tel.: 11 3043-6900

Fax: 11 3043-6999

E-mail: Monica.Lee@am.jll.com

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

Coordenador Líder

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

SBS Quadra 04, Lotes 3/4

CEP: 70092-900

Brasília - DF

At.: VIGAN - Vice-Presidência de Atendimento e Distribuição

Tel.: 11 3555-9591 / 11 3555-6350

Website: www.caixa.gov.br

Coordenador Contratado

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar

CEP 04.551-065

São Paulo - SP

Tel.: 11 3509-6600

Fax.: 11 3509-6699

At: Srs. Fabio Ohara

E-mail: institucional@riobravo.com.br

Website: [http:// www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br)

OUVIDORIA:

Telefone: 0800-7229910

Correio Eletrônico: ouvidoria@riobravo.com.br

Auditor Independente

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES

Avenida Borges de Medeiros, nº 2.233, 8º e 9º andar

Porto Alegre - RS

At.: Viviane Barcelos Cangussu

Telefone: 51 [3303-6000](tel:5133036000)

Fac-símile: 51 [3303-6001](tel:5133036001)

e-mail: vcangussu@kpmg.com.br

Website: www.kpmg.com.br

Assessor Legal

PMKA Advogados Associados

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

São Paulo - SP

Telefone: 11 3133-2500

Fac-símile: 11 3133-2505

Advogado Responsável: Alexandre Assolini Mota / Juliano Cornacchia

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

Website: www.pmka.com.br

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

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

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA

Relacionamento da Instituição Administradora com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, a Instituição Administradora não mantém relações societárias ou ligações contratuais, que não sejam os documentos do próprio Fundo, com o Coordenador Líder. Entretanto, a Instituição Administradora poderá, no futuro, contratar o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para quaisquer operações necessárias à condução de suas atividades, incluindo, dentre outras, operações com derivativos, câmbio, assessoria financeira ou de intermediação nos mercados de bolsa de valores ou de balcão.

Relacionamento da Instituição Administradora com a Consultora Imobiliária

Na data deste Prospecto, a Instituição Administradora não mantém relações societárias ou ligações contratuais, que não sejam os documentos do próprio Fundo, com o Consultor Imobiliário.

Relacionamento da Instituição Administradora com o Custodiante/Escriturador

Na data deste Prospecto, o Escriturador presta serviços de escrituração, custódia e controladoria para diversos fundos administrados pelo Administrador e empresas de seu grupo econômico. A remuneração devida pelos serviços prestados pelo Escriturador é composta por taxa de implantação e valor mensal cobrado por cotista, e inclui custos de emissão de correspondência, sendo definida para cada fundo, de forma individualizada, com base nas características específicas de cada fundo. O pagamento da referida remuneração é suportado pelo Fundo, conforme previsto no Regulamento, e o prazo de vigência dos serviços ora referidos é o prazo de vigência do Fundo. Caso, no futuro, o Administrador/Coordenador Líder venha a contratar o Escriturador para prestar serviços de escrituração, custódia e controladoria, tal novo relacionamento será objeto de contratos específicos a serem celebrados entre o Administrador, em nome dos fundos, e o Escriturador, baseados nas características específicas de cada fundo.

Na data deste Prospecto, não existem entre o Escriturador e o Administrador, relações societárias ou outras relações comerciais relevantes além das acima descritas.

Relacionamento do Consultor Imobiliário com o Custodiante/Escriturador

Exceto pelo relacionamento em razão de prestação de serviços ao Fundo, o Consultor Imobiliário não têm qualquer outro relacionamento comercial relevante direto com o Escriturador na data deste Prospecto.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Consultor Imobiliário

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder não mantém relações societárias com o Consultor Imobiliário. Entretanto, há ligações contratuais entre as partes. Os contratos vigentes entre o Coordenador Líder e o Consultor Imobiliário referem-se à prestação do serviço, pelo Consultor Imobiliário, de gerenciamento de obras, que estão sendo realizadas em imóveis de propriedade do BB FII Progressivo, fundo em que o Coordenador Líder figura como Administrador. Neste mesmo fundo, há outro contrato vigente entre as partes que engloba a prestação do serviço, também pelo Consultor Imobiliário, de seleção de fornecedores (prestadores de serviços) para outras obras necessárias nos imóveis do fundo. Em outro fundo, o FII CAIXA CEDAE, onde o Coordenador Líder desta oferta também figura como Administrador, o Consultor Imobiliário foi contratado para realizar vistoria mensal no imóvel de propriedade do fundo. Contudo, essas ligações comerciais não criam qualquer conflito de interesse com relação à atuação do Consultor Imobiliário no Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador

O Coordenador Líder e o Escriturador podem assumir as mesmas funções, isolada ou conjuntamente, em outros fundos de investimento. Contudo, essa ligação comercial não cria qualquer conflito de interesse com relação à atuação no Fundo. Atualmente, o Coordenador Líder, o Escriturador atua, em conjunto, como prestadores de serviço nos seguinte fundo:

i) o Escriturador presta serviços de custódia qualificada, controladoria e de escrituração de quotas para o Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Energisa 2008, fundo com encerramento previsto para dezembro de 2020, do qual o Coordenador Líder é a instituição administradora. A taxa pelo serviço de administração do fundo é de 0,20% ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do fundo. A taxa dos serviços de custódia é de 0,15% ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do fundo. Os valores mensais médios recebidos até o momento são, respectivamente, R\$17.525,00 e R\$13.208,00. A taxa dos serviços de escrituração é de R\$1.900,00 por mês.

POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta, descritas na Seção “Relacionamento entre as Partes”, na página 127 deste Prospecto, não há outras potenciais situações que podem ensejar conflito de interesses entre as partes.

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

11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

- Informações aos Cotistas
- Remessa de Informações à CVM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

INFORMAÇÕES AOS COTISTAS

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

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

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

- 4) relação das obrigações contraídas no período;
- 5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
- 6) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e
- 7) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao Patrimônio Líquido médio semestral em cada exercício.

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

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

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

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

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

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

A publicação de informações referidas acima deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores (site www.riobravo.com.br) e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

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

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

Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora, conforme discriminado na Seção “Atendimento aos Cotistas” na página 141.

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

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

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

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

IV. fatos relevantes.

REMESSA DE INFORMAÇÕES À CVM

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELEVANTES

- Esclarecimentos a respeito da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELEVANTES

ESCLARECIMENTOS A RESPEITO DA OFERTA

Esclarecimentos adicionais a respeito da Oferta, bem como cópias do Regulamento e do Prospecto, poderão ser obtidos junto à Instituição Administradora, aos Coordenadores, à CVM e à BM&F BOVESPA, nos endereços a seguir indicados:

Instituição Administradora

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar

CEP 04.551-065

São Paulo - SP

Tel.: 11 3509-6600

Fax.: 11 3509-6699

At: Srs. José Alberto Diniz / Augusto Afonso Martins / Dante Aguiar Ribeiro

E-mail: fundosimobiliarios@riobravo.com.br

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

OUVIDORIA:

Telefone: 0800-7229910

Correio Eletrônico: ouvidoria@riobravo.com.br

Coordenador Líder

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

SBS Quadra 04, Lotes 3/4

CEP: 70092-900

Brasília - DF

At.: VIGAN - Vice-Presidência de Atendimento e Distribuição

Tel.: 11 3555-9591 / 11 3555-6350

Website: www.caixa.gov.br

Coordenador Contratado

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar

CEP 04.551-065

São Paulo - SP

Tel.: 11 3509-6600

Fax.: 11 3509-6699

At: Srs. Fabio Ohara

E-mail: institucional@riobravo.com.br

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

OUVIDORIA:

Telefone: 0800-7229910

Correio Eletrônico: ouvidoria@riobravo.com.br

Comissão de Valores Mobiliários - RJ

Rua Sete de Setembro, 111 - 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

www.cvm.gov.br

Comissão de Valores Mobiliários - SP

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

Edifício Delta Plaza

São Paulo - SP

www.cvm.gov.br

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

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar

São Paulo - SP

www.bmfbovespa.com.br

13. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

- Atendimento aos Cotistas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

ATENDIMENTO AOS COTISTAS

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

Instituição Administradora

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar

CEP 04.551-065

São Paulo - SP.

Tel.: 11 3509-6600

Fax.: 11 3509-6699

At: Srs. José Alberto Diniz / Augusto Afonso Martins / Dante Aguiar Ribeiro

E-mail: fundosimobiliarios@riobravo.com.br

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

OUVIDORIA:

Telefone: 0800-7229910

Correio Eletrônico: ouvidoria@riobravo.com.br

Coordenador Líder

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

SBS Quadra 04, Lotes 3/4

CEP: 70092-900

Brasília - DF

At.: VIGAN - Vice-Presidência de Atendimento e Distribuição

Tel.: 11 3555-9591 / 11 3555-6350

Website: www.caixa.gov.br

Coordenador Contratado

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar

CEP 04.551-065

São Paulo - SP.

Tel.: 11 3509-6600

Fax.: 11 3509-6699

At: Srs. Fabio Ohara

E-mail: institucional@riobravo.com.br

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

OUVIDORIA:

Telefone: 0800-7229910

Correio Eletrônico: ouvidoria@riobravo.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. ANEXOS

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

- Anexo I - Instrumento de Constituição e Regulamento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA - FII**

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.044, de 12 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 72.600.026/0001-81, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Instituição Administradora”).

Resolve:

1. Constituir o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA - FII** (“Fundo”), sob a forma de condomínio fechado, destinado à aquisição de determinados ativos imobiliários, a ser regido pelo regulamento constante do “Anexo I” ao presente instrumento (“Regulamento”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, notadamente a Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM n.º 472/08”);
2. Aceitar desempenhar as funções de instituição administradora, na forma do Regulamento;
3. Aprovar o inteiro teor do Regulamento do Fundo, conforme o Anexo I;
4. Designar, para os fins do artigo 28, § 2º da Instrução CVM n.º 472/08, o Sr. **Paulo André Porto Bilyk**, Diretor da Instituição Administradora, administrador de empresas, inscrito no CPF sob o n.º 089.303.788-54, portador da carteira de identidade n.º 15.186.058-0, como responsável pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo.
5. Aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo (“Primeira Emissão” e “Cotas”, respectivamente), composta por até 300.000 (trezentas mil) Cotas, com valor unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada, na data de emissão, qual seja, a data de

17 MAI 2012 11:18:11

1

primeira integralização de Cotas no Fundo ("Data de Emissão"), perfazendo a Primeira Emissão, na Data de Emissão, o montante total de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). Será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da Primeira Emissão do Fundo, desde que seja atingido o montante mínimo de 200.000 (duzentas mil) Cotas, perfazendo o montante de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 400/03").

6. Aprovar que as Cotas da Primeira Emissão sejam objeto de oferta pública, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (respectivamente, "Oferta Pública" e "Instrução CVM n.º 400/03"), a ser coordenada pela **Caixa Econômica Federal**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04 ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação.

7. Aprovar a subscrição parcial das Cotas objeto da Primeira Emissão do Fundo, de modo que a Oferta Pública poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 200.000 (duzentas mil) Cotas, perfazendo o montante de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Distribuição Parcial"). Na hipótese de Distribuição Parcial, a Instituição Administradora cancelará as Cotas não colocadas no âmbito da Oferta Pública, nos termos da Instrução CVM n.º 400/03;

8. Aprovar, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM n.º 400/03, o acréscimo em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 45.000 (quarenta e cinco mil) Cotas do volume total da Primeira Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Cotas do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pelo Fundo ao coordenador líder da Oferta. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o volume total da Primeira Emissão, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja 60.000 (sessenta mil) Cotas, conforme decisão exclusiva da Instituição Administradora do Fundo ("Cotas Adicionais"), conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Tanto as Cotas do Lote Suplementar quanto as

RUA DOA VISTA
Nº 214 - 2º ANDAR

17 MAI 2011 11:48:11

OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Nº 214 - 2º ANDAR

2

Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

9. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pela Instrução CVM n.º 472/08 e pela Instrução CVM n.º 400/03, necessários à obtenção: (i) da autorização para constituição do Fundo, (ii) do registro da Oferta Pública e (iii) do registro de funcionamento do Fundo.

O presente "INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA - FII", assim como o Regulamento, serão registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

São Paulo, 17 de maio de 2012.


RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

LTDA.

Instituição Administradora

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

90
R.T.D.A.I.

Emol.	R\$ 7.453,13
Estado	R\$ 2.118,26
Ipesp	R\$ 1.569,08
R. Civil	R\$ 392,27
T. Justiça	R\$ 392,27

Total R\$ 11.925,01

Selos e taxas
Recolhidos
p/verba

9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 68.157.387/0001-28
Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro - CEP. 01014-000 - São Paulo/SP
Protocolado e prenotado sob o n. **1.148.110** em
17/05/2012 e registrado, hoje, em microfilme
sob o n. **1.148.110**, em títulos e documentos:
São Paulo, 17 de maio de 2012


Alfredo Cristiano Carvalho Homem - Oficial
Ricardo Naranjo - Oficial Substituto

RUA BOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR

17 MAI 2012
11 48 11 0

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA CAPITAL
RUA BOA VISTA, 314 - 2º ANDAR - CENTRO - CEP. 01014-000 - SÃO PAULO/SP

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA - FII

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.044, de 12 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 72.600.026/0001-81, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Instituição Administradora”).

Considerando que as Cotas do Fundo ainda não foram distribuídas, a Instituição Administradora, no uso de suas atribuições legais, **RESOLVE:**

- (i) Alterar o critério para seleção das construtoras que realizarão as adaptações ou reformas nos Ativos Imobiliários, modificando o item 3.1.2. e incluindo o item 3.1.3, que passarão a ter a seguinte redação:

“3.1.2. Para a realização das adaptações ou reformas nos Ativos Imobiliários de que trata o item 3.1 acima, bem como nas hipóteses em que o Fundo venha a adquirir Ativos Imobiliários representados por terrenos, objetivando a construção de imóveis, conforme solicitado pelos Locatários, a Instituição Administradora promoverá, em nome e às expensas do Fundo, a contratação de empresa especializada de engenharia para a execução de projetos, obras e/ou serviços complementares (“Construtora”), que deverão observar os seguintes critérios, os quais serão verificados pelo Consultor Imobiliário, previamente à sua contratação pelo Fundo, sem prejuízo de outros que venham a ser estabelecidas no Contrato de Consultoria Imobiliária:

- (i) a empresa especializada de engenharia deverá ser detentora de registro no competente conselho de classe, com habilitação para projetos, construção, reforma e/ou manutenção no ramo de construção civil, conforme o serviço que vier a ser contratado pelo Fundo;

SE OFICIAL DE REGISTRO DEI
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
REGISTRO EM VALORES MOBILIÁRIOS

16 AGO 2011

1156666

RUA BOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR



522

SE OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MOEDA DE ME Nº

16400 1156866

RUA BOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR

(ii) a empresa especializada de engenharia deverá dispor de profissional, responsável técnico, devidamente habilitado junto ao competente conselho de classe para o serviço que vier a ser contratado pelo Fundo; e

(iii) a empresa especializada de engenharia deverá apresentar apólice de seguro de responsabilidade civil para a execução das obras objeto de contratação pelo Fundo.

3.1.3. O Fundo, com o auxílio do Consultor Imobiliário, contratará a Construtora, por meio de processo de concorrência, a fim de garantir as melhores condições, qualidade de construção, rapidez, eficiência e preço, para que esta, às suas expensas e sob sua exclusiva responsabilidade, implemente as obras nos Ativos Imobiliários, ficando resguardado aos Locatários o direito de: (i) acompanhar a contratação da Construtora; e, (ii) indicar construtora de sua confiança para participar do processo de concorrência a ser realizado pelo Fundo para definição da Construtora.”

- (ii) Alterar o Regulamento do Fundo para incluir as cláusulas 3.2.4 e seus subitens, renumerando os demais itens, de modo a prever o procedimento aplicável no caso de renovação das locações dos Ativos Imobiliários, conforme descrito abaixo:

“3.2.4. Conforme disposto na cláusula 3.2.3. acima, caso ocorra a renovação das locações, as partes poderão rever o valor de locação, sendo que para fins de definição do valor de mercado do aluguel na hipótese de renovação acima discriminada, cada uma das partes, as suas exclusivas expensas, apresentará um laudo de avaliação elaborado por uma empresa especializada contemplando o valor da locação.

3.2.4.1. Caso as partes não tenham definido consensualmente o valor do aluguel para a renovação até a data de 60 (sessenta) dias anteriores ao término da locação, as partes estabelecerão, em comum acordo, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data anteriormente



mencionada, a contratação de 1 (uma) empresa especializada de primeira linha para elaboração de laudo de avaliação em que será apresentado o valor sugerido para o novo aluguel.

3.2.4.2. Para definição da empresa que será contratada, o Fundo apresentará aos Locatários, no prazo de 10 (dez) dias contados da finalização do primeiro prazo mencionado acima, três nomes para que esta escolha, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data anteriormente mencionada, entre os indicados, a empresa que deverá ser contratada.

3.2.4.3. Após o recebimento dos laudos mencionados nos itens acima, será calculada a média aritmética dos valores de referência dos 3 (três) laudos de avaliação, de modo que o novo valor locatício será o valor apurado por tal média.”

- (iii) Incluir o item 3.2.6 referente aos riscos inerentes aos ativos que podem compor o patrimônio do fundo, de acordo com o disposto na letra “c”, inciso II do Artigo 15 da Instrução CVM nº 472, renumerando os demais subitens, conforme redação abaixo:

“3.2.6. O Fundo poderá investir em imóveis de qualquer valor, dimensão e em qualquer localidade, não havendo restrição ou impedimento em relação a estes critérios, observados os termos e condições da Política de Investimento e demais disposições do presente Regulamento. Os Cotistas deverão observar os riscos decorrentes desta política de investimentos e, adicionalmente os riscos contidos nos prospectos de cada oferta de Cotas do Fundo, observando também os riscos inerentes a estratégia do Fundo de apenas realizar investimentos em agências bancárias para locação apenas aos Locatários.”

- (iv) Alterar o Público Alvo do Fundo para incluir a vedação à colocação das Cotas para clubes de investimento, alterando o item 4.1, conforme descrito abaixo:



“4.1. Público Alvo: As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para clubes de investimento.”

- (v) Alterar os quóruns de deliberação nas Assembleias Gerais de Cotistas, excluindo o inciso III e X, bem como alterar a redação para que as decisões sejam tomadas pelas cotas subscritas e não emitidas, de modo que o item 8.7.1 passa a ter a seguinte redação:

“8.7.1. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas subscritas, as deliberações referentes às matérias previstas nos Incisos II, VII, XII do Item 8.1, acima.”

- (vi) Alterar os valores da taxa de administração do item 9.1.
- (vii) Excluir o item 9.1.3 referente à remuneração do Escriturador, renumerando os demais subitens.
- (viii) Alterar a redação no item 10.2, para excluir a menção à ressalva da decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas, compatibilizando a redação ao art. 47, § 1º da instrução CVM 472/08, conforme redação abaixo:

“10.2. Outras Despesas: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta da Instituição Administradora.”

- (ix) Modificar o item 12.2 que trata sobre “Situações que Não Configuram Conflito de Interesse”, de modo a discipliná-lo conforme redação abaixo:

“12.2. Situações que Não Configuram Conflito de Interesse: Não configura situação de conflito (i) a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários de propriedade dos Locatários; e (ii) a aquisição de Ativos de Renda Fixa que estejam expressamente previstos no inciso I do artigo 46 da Instrução

SEDE DO REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM VALORES MOBILIÁRIOS

16460 1156666

RUA DOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR



CVM 472/08, com recursos que temporariamente não estiver aplicado nos Ativos Imobiliários.”

- (x) Excluir os subitens 12.4.2, 12.4.3 e 12.4.4 do Regulamento, que tratam sobre as medidas aplicáveis aos Cotistas Conflitados.
- (xi) Inserir o item 12.5 que trata sobre a liberação dos Cotistas Conflitados, conforme disposto na redação abaixo:

“12.5. Liberação de Cotistas Conflitados. Fica ressalvado que, na hipótese dos Cotistas Conflitados concordarem com o envio das informações elencadas no item 12.3.2 acima para a análise pelos Locatários, bem como o envio de quaisquer outras informações que os Locatários considerem necessárias, a Instituição Administradora, mediante anuência expressa dos Locatários, a ser concedida a exclusivo critério destes, poderá liberar o Cotista Conflitado do cumprimento dos atos previstos nos itens 12.4 e seguintes deste Regulamento.”

- (xii) Incluir o subitem 6.3.4. que trata sobre a possibilidade da Assembleia Geral de Cotista deliberar por novas emissões com chamada de capital, conforme redação abaixo:

“6.3.4. Caso a Assembleia Geral de Cotistas delibere por nova emissão de Cotas, esta poderá deliberar pela integralização das novas Cotas emitidas mediante a realização de chamadas de capital, devendo o Regulamento ser alterado para prever as regras e prazos para referida chamada de capital.”

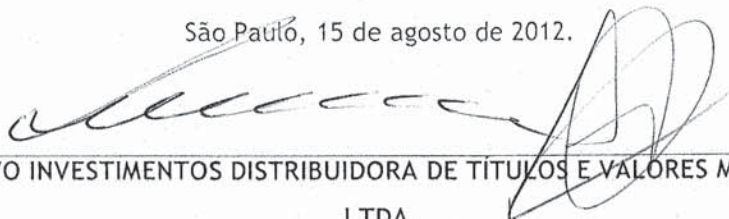
- (xiii) Aprovar a consolidação do Regulamento do Fundo, no intuito de implementar as alterações supra mencionadas, conforme Anexo “I”.

O presente “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa - FII”, assim como o Regulamento, serão registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo.

RUA DOA VISTA Nº 314 - 2º ANDAR
16 AGO 2012 1156666



São Paulo, 15 de agosto de 2012.



RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

LTDA.

Instituição Administradora

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

90
R.T.O.R.L.

Emol.	R\$ 204,16
Estado	R\$ 57,95
Ipesp	R\$ 43,02
R. Civil	R\$ 10,88
T. Justiça	R\$ 10,88
Total	R\$ 326,89

Selos e taxas
Recolhidos
p/verba

9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 68.157.387/0001-28
Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro - CEP. 01014-000 - São Paulo/SP
R\$ 204,16 Protocolado e prenotado sob o n. **1.156.666** em
R\$ 57,95 **16/08/2012** e registrado, hoje, em microfilme
sob o n. **1.156.666**, em títulos e documentos.
R\$ 43,02
R\$ 10,88 Averbado à margem do registro n.
1148110/17/05/2012
R\$ 10,88

São Paulo, 16 de agosto de 2012

Alfredo Cristiano Carvalho Homem - Oficial
Eder Castro Resende - Oficial Substituto

RUA BOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR

16 AGO 2012 1156666

REGISTRO EM MICROFILME Nº



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA - FII**

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.044, de 12 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 72.600.026/0001-81, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Instituição Administradora”).

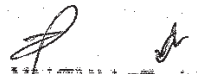
Considerando que as Cotas do Fundo ainda não foram distribuídas, a Instituição Administradora, no uso de suas atribuições legais, **RESOLVE:**

- (i) Corrigir a numeração dos incisos I a VII da cláusula 5.5, de forma a refletir correta numeração dos referidos incisos;
- (ii) Alterar no item 8.8.4 do Regulamento a referência do item 8.8.2 para o item 8.8.1, que passará a ter a seguinte redação:

“8.8.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Inciso II do Item 8.8.1 acima, serão arcados pela Instituição Administradora.”

- (iii) Aprovar a consolidação do Regulamento do Fundo, no intuito de implementar as alterações supra mencionadas, conforme Anexo “I”.

O presente “Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa - FII”, assim como o Regulamento, serão registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo.


RUA BOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR
158781
10 SET 2012
OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº



São Paulo, 10 de setembro de 2012.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.

Instituição Administradora

Nome: *Vagner Silva Matiali*
Cargo: *Procurador*

Nome: *Augusto Afonso Martins*
Cargo: *PROCURADOR*

90 L.T.D.A.	9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 68.157.387/0001-28 Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro - CEP. 01014-000 - São Paulo/SP
Emol.	R\$ 189,92 Protocolado e prenotado sob o n. 1.158.781 em
Estado	R\$ 53,91 10/09/2012 e registrado, hoje, em microfilme
Ipesp	R\$ 40,02 sob o n. 1.158.781 , em títulos e documentos.
R. Civil	R\$ 10,12 Averbado à margem do registro n.
T. Justiça	R\$ 10,12 1148110/17/05/2012
	São Paulo, 10 de setembro de 2012
Total	R\$ 304,09
Selos e taxas Recolhidos p/verba	Alfredo Cristiano Carvalho Homem - Oficial Ricardo Naranjo - Oficial Substituto

10 SET 2012
 1158781
 9º OFICIAL DE REGISTRO DE
 TÍTULOS E DOCUMENTOS
 REGISTRO EM MICROFILME Nº



Anexo I ao Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do
Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa - FII, datado de 10 de
setembro de 2012.

REGULAMENTO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA- FII



RUA BOA VISTA
Nº 417 - 2º ANDAR

10 SET 2012 1158781

SEÇÃO DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº



ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO	2
CAPÍTULO II - DAS DEFINIÇÕES	2
CAPÍTULO III - DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.....	7
CAPÍTULO IV - DO PÚBLICO ALVO.....	12
CAPÍTULO V - DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO.....	12
CAPÍTULO VI - DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS.....	18
CAPÍTULO VII - DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.....	22
CAPÍTULO VIII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	24
CAPÍTULO IX - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	29
CAPÍTULO X - DOS ENCARGOS DO FUNDO.....	30
CAPÍTULO XI - DAS INFORMAÇÕES	32
CAPÍTULO XII - DOS CONFLITOS DE INTERESSE E DA PROTEÇÃO AOS COTISTAS.....	35
CAPÍTULO XIII - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	38
CAPÍTULO XIV - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E DO PROVISIONAMENTO	39
CAPÍTULO XV - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	40
CAPÍTULO XVI - DAS VEDAÇÕES	41
CAPÍTULO XVII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	42
CAPÍTULO XVIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	43

A *gn*

10 SET 2011 11:58:781
RUA BOA VISTA Nº 314 - 2ª ANDAR
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MÓDULO EM MICROFILME Nº



REGULAMENTO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXAS - FII

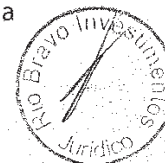
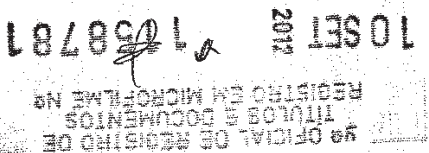
CAPÍTULO I - DO FUNDO

1.1. Constituição: O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA - FII, regido pelo presente Regulamento, pela Lei n.º 8.668/93 e pela Instrução CVM n.º 472/08, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II - DAS DEFINIÇÕES

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

“ <u>Agências de Rating Autorizadas</u> ”:	A Fitch, Moody’s e Standard & Poor’s, quando referidas em conjunto;
“ <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> ”:	A assembleia geral de Cotistas, disciplinada no Capítulo IX deste Regulamento;
“ <u>Ativos</u> ”:	Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto;
“ <u>Ativos de Renda Fixa</u> ”:	Os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir: (i) títulos públicos federais, (ii) operações compromissadas lastreadas nestes títulos, (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira com classificação de risco equivalente a “AA” ou superior, atribuída por uma das Agências de Rating Autorizadas, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) e letras de crédito imobiliário (LCI), desde que com compromisso de recompra por parte do emissor; (iv) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e (v) cotas de fundo de investimento de renda



fixa com liquidez diária;

“Ativos Imobiliários”: Os imóveis ou direitos reais sobre imóveis que, após o atendimento dos critérios de elegibilidade, poderão ser adquiridos pelo Fundo com a finalidade de serem locados aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica;

“Auditor Independente”: A empresa de auditoria, devidamente registrada perante a CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, que venha a ser contratada pela Instituição Administradora, em nome e às expensas do Fundo, para a revisão das demonstrações financeiras do Fundo;

“Caixa”: **Caixa Econômica Federal**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo Estatuto aprovado pelo Decreto nº 6.473, de 05 de junho de 2008, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, por meio de sua Vice-Presidência de Logística e Retaguarda, domiciliada no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4 - 21º andar, Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04;

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

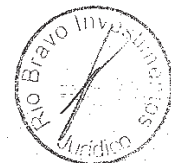
“Consultor Imobiliário”: A instituição contratada pela Instituição Administradora, em nome e às expensas do Fundo, para prestar os serviços de consultoria imobiliária, cujas principais atribuições encontram-se disciplinadas no item 5.5. deste Regulamento;

“Contrato de Consultoria Imobiliária”: O instrumento por meio do qual será formalizada a contratação da instituição que atuará como Consultor Imobiliário do Fundo;

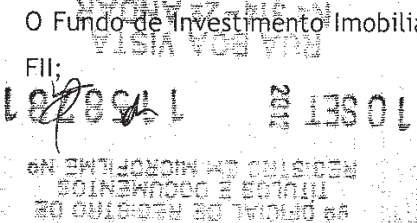
18/09/2011 15:47:81

RECEBIMOS EM SOLICITAÇÃO DE REGISTRO DE INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM MICROFINANÇAS

3



<u>“Contratos de Locação Atípica”</u>	Os contratos de locação que serão celebrados entre o Fundo, na qualidade de locador, e a Caixa e/ou sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pela Caixa, na qualidade de locatários, na modalidade “ <i>built-to-suit</i> ” com construção sob medida ou ainda outras formas de locação atípica, especialmente para imóveis que já possuam habite-se (Performados), tendo por objeto os Ativos Imobiliários;
<u>“Cotas”</u> :	As cotas de emissão do Fundo que correspondem a frações ideais de seu patrimônio e devem ser escriturais e nominativas;
<u>“Cotistas”</u> :	Os titulares de Cotas do Fundo, a qualquer tempo;
<u>“Cotistas em Conflito de Interesse”</u> :	Os Cotistas que se enquadrem no conceito descrito no item 12.3 abaixo;
<u>“Critérios de Elegibilidade”</u> :	Os critérios de elegibilidade que deverão ser observados pelo Consultor Imobiliário quando da seleção dos Ativos Imobiliários, os quais estão devidamente descritos no Anexo I ao presente Regulamento;
<u>“CVM”</u> :	A Comissão de Valores Mobiliários;
<u>“Data de Emissão”</u> :	A data da primeira integralização de Cotas do Fundo;
<u>“Dia Útil”</u> :	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional;
<u>“Encargos do Fundo”</u> :	Os custos e despesas descritos no Item 10.1 deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora, do patrimônio líquido do Fundo;
<u>“Fitch”</u> :	A Fitch Ratings Brasil Ltda., agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro;
<u>“Fundo”</u> :	O Fundo de Investimento Imobiliário Agências CAIXA -





- “Instituição Administradora”: Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.044, de 12 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 72.600.026/0001-81;
- “Instrução CVM n.º 400/03”: A Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
- “Instrução CVM n.º 409/04”: A Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;
- “Instrução CVM n.º 472/08”: A Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
- “Instrução Normativa RFB n.º 1.022/10”: A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.022, de 5 de abril de 2010, conforme alterada;
- “Laudo de Avaliação”: O laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários, que deverá ser elaborado por empresa independente especializada em avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo societário com a Instituição Administradora, ou com os Locatários e/ou com os respectivos vendedores dos Ativos Imobiliários, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM n.º 472/08, previamente à aquisição dos Ativos Imobiliários;
- “Lei n.º 8.245/91”: A Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
- “Lei n.º 8.668/93”: A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
- “Lei n.º 8.981/95”: A Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;

10 SET 2012
RUA BOA VISTA
Nº 214-38 ANDAR
RIO BRAVO INVESTIMENTOS

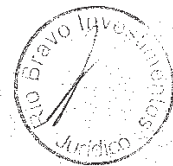
SE OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
RECORRIDO EM MICROFILME Nº
1878781



- “Lei n.º 9.779/99”: A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
- “Lei n.º 11.033/04”: A Lei n.º 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
- “Locatários”: A Caixa e/ou as sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pela Caixa, na qualidade de locatários dos Ativos Imobiliários, nos termos dos Contratos de Locação Atípica;
- “Moody’s”: A Moody’s America Latina Ltda., agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro;
- “Patrimônio Líquido”: O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o Item 14.1, abaixo;
- “Primeira Emissão”: A primeira emissão de Cotas do Fundo;
- “Política de Investimento”: A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos dos Itens 3.2 e seguintes deste Regulamento;
- “Regulamento”: O presente instrumento, que disciplina o funcionamento do Fundo;
- “Reserva de Contingência”: A reserva de contingência que venha a ser formada pela Instituição Administradora, exclusivamente com recursos do Fundo, para arcar com as despesas ordinárias de manutenção do Fundo e despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários, nos termos do Item 15.1.2, abaixo;
- “Standard & Poor’s”: A Standard & Poor’s, divisão da McGraw-Hill Interamericana do Brasil Ltda., agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro; e;
- “Taxa de Administração”: O valor devido pelo Fundo à Instituição Administradora como forma de remuneração pelos serviços de administração e gestão do Fundo,

10 SET 2012 158781

TIPOS E DOCUMENTOS
MÓDULO EM MICROFILME Nº



calculada e paga na forma prevista no Capítulo X deste Regulamento.

CAPÍTULO III - DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. Objetivo: O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de Ativos Imobiliários para (i) locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica e (ii) alienação, conforme regras definidas neste regulamento, ou ainda, enquanto não alocados em Ativos Imobiliários do Fundo, a realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

3.1.1. Em linha com a política de investimentos do Fundo, a fim de garantir o compromisso da Caixa na locação dos Ativos Imobiliários a serem adquiridos por este, foi firmado entre a Caixa e a Instituição Administradora um memorando de entendimentos que, dentre outras disposições, formaliza o comprometimento da Caixa na locação dos Ativos Imobiliários, bem como disciplina as principais diretrizes das aquisições e dos Contratos de Locação Atípica.

3.1.2. Para a realização das adaptações ou reformas nos Ativos Imobiliários de que trata o item 3.1 acima, bem como nas hipóteses em que o Fundo venha a adquirir Ativos Imobiliários representados por terrenos, objetivando a construção de imóveis, conforme solicitado pelos Locatários, a Instituição Administradora promoverá, em nome e às expensas do Fundo, a contratação de empresa especializada de engenharia para a execução de projetos, obras e/ou serviços complementares (“Construtora”), que deverão observar os seguintes critérios, os quais serão verificados pelo Consultor Imobiliário, previamente à sua contratação pelo Fundo, sem prejuízo de outros que venham a ser estabelecidas no Contrato de Consultoria Imobiliária:

- (i) a empresa especializada de engenharia deverá ser detentora de registro no competente conselho de classe, com habilitação para projetos,

10 SET 2015
1158781

ANEXO DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRADO EM MICROFILME NA



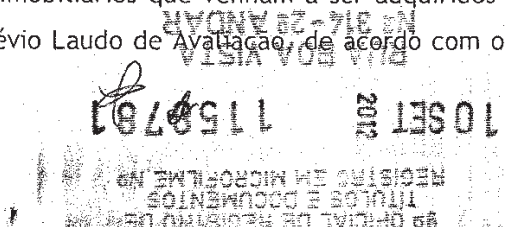
construção, reforma e/ou manutenção no ramo de construção civil, conforme o serviço que vier a ser contratado pelo Fundo;

- (ii) a empresa especializada de engenharia deverá dispor de profissional, responsável técnico, devidamente habilitado junto ao competente conselho de classe para o serviço que vier a ser contratado pelo Fundo; e
- (iii) a empresa especializada de engenharia deverá apresentar apólice de seguro de responsabilidade civil para a execução das obras objeto de contratação pelo Fundo.

3.1.3. O Fundo, com o auxílio do Consultor Imobiliário, contratará a Construtora, por meio de processo de concorrência, a fim de garantir as melhores condições, qualidade de construção, rapidez, eficiência e preço, para que esta, às suas expensas e sob sua exclusiva responsabilidade, implemente as obras nos Ativos Imobiliários, ficando resguardado aos Locatários o direito de: (i) acompanhar a contratação da Construtora; e, (ii) indicar construtora de sua confiança para participar do processo de concorrência a ser realizado pelo Fundo para definição da Construtora.

3.2. Política de Investimento: Os recursos do Fundo serão aplicados pela Instituição Administradora nos Ativos Imobiliários, selecionados e analisados pelo Consultor Imobiliário em âmbito nacional e aprovados pelos Locatários, observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pela Instituição Administradora consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários e da obtenção de renda a partir destes, mediante sua locação aos Locatários, não sendo objetivo direto e primordial auferir ganhos de capital decorrentes da compra e venda de imóveis e/ou cessão de direitos reais.

3.2.1. Os Ativos Imobiliários que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévio Laudo de Avaliação, de acordo com o Anexo I à Instrução



CVM n.º 472/08, o qual deverá ser emitido por empresa independente, especializada em avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo societário com a Instituição Administradora, com o Consultor Imobiliário, com os Locatários e/ou com os vendedores dos Ativos Imobiliários. O Laudo de Avaliação deverá versar sobre o valor de mercado para a venda e para a locação (convencional e/ou atípica, conforme o caso) dos Ativos Imobiliários.

3.2.2. A aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo será realizada pela Instituição Administradora, após a seleção de tais Ativos Imobiliários pelo Consultor Imobiliário e aprovação pelos Locatários, cabendo ao Consultor Imobiliário verificar o pleno atendimento dos Critérios de Elegibilidade pelos Ativos Imobiliários, observadas também as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento.

3.2.3. Findos os prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica, o respectivo Locatário terá a prerrogativa na renovação das locações, podendo ser celebrados contratos de locação convencional, sob o regime da Lei n.º 8.245/91. Caso não ocorra a renovação das locações ao respectivo Locatário, ou na hipótese de rescisão de qualquer dos Contratos de Locação Atípica, a Instituição Administradora promoverá a alienação destes pelo Fundo.

3.2.3.1. O valor de alienação dos Ativos Imobiliários alienados deverão ser respaldados por Laudo de Avaliação.

3.2.3.2. Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser reinvestidos pela Instituição Administradora em Ativos Imobiliários, podendo a Instituição Administradora, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim deliberar, utilizar tais recursos para a amortização das Cotas caso não identifique novos Ativos Imobiliários para serem adquiridos pelo Fundo.

3.2.3.3. É vedada a locação de Ativos Imobiliários a terceiros.

RUA BOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR
10 SET 2012
1878781

REGISTRO DE DOCUMENTOS
EM MICROFILME Nº
DE OFÍCIO DE ARQUIVAMENTO



3.2.3.4. Os Locatários poderão sublocar os Ativos Imobiliários a eles locados, desde que permaneçam responsáveis pelo integral pagamento dos aluguéis devidos ao Fundo, na forma originalmente pactuada nos Contratos de Locação Atípica e desde que tenha o consentimento prévio, expresso e por escrito do Fundo.

3.2.3.5. Caso o Fundo aliene qualquer dos Ativos Imobiliários, a Caixa terá direito de preferência na sua aquisição na forma a ser pactuada nos Contratos de Locação Atípica.

3.2.4. Conforme disposto na cláusula 3.2.3. acima, caso ocorra a renovação das locações, as partes poderão rever o valor de locação, sendo que para fins de definição do valor de mercado do aluguel na hipótese de renovação acima discriminada, cada uma das partes, as suas exclusivas expensas, apresentará um laudo de avaliação elaborado por uma empresa especializada contemplando o valor da locação.

3.2.4.1. Caso as partes não tenham definido consensualmente o valor do aluguel para a renovação até a data de 60 (sessenta) dias anteriores ao término da locação, as partes estabelecerão, em comum acordo, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data anteriormente mencionada, a contratação de 1 (uma) empresa especializada de primeira linha para elaboração de laudo de avaliação em que será apresentado o valor sugerido para o novo aluguel.

3.2.4.2. Para definição da empresa que será contratada, o Fundo apresentará aos Locatários, no prazo de 10 (dez) dias contados da finalização do primeiro prazo mencionado acima, três nomes para que esta escolha, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data anteriormente mencionada, entre os indicados, a empresa que deverá ser contratada.

3.2.4.3. Após o recebimento dos laudos mencionados nos itens acima, será calculada a média aritmética dos valores de referência dos 3 (três)

10 SET 2012 1158781
RUA BOA VISTA Nº 314-28 ANDAR
OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CANCELAMENTO DE EMPRESAS E SOCIEDADES
RUA BENTON DE OLIVEIRA Nº 150 - JARDIM SÃO CARLOS - SÃO PAULO - SP



laudos de avaliação, de modo que o novo valor locatício será o valor apurado por tal média.

3.2.5. Havendo a solicitação da implementação de ampliação, adaptações e/ou reformas dos Ativos Imobiliários pelo respectivo Locatário, caberá ao Consultor Imobiliário decidir, com a anuência da Instituição Administradora, quanto à sua oportunidade e os parâmetros para sua realização de forma a obter o melhor resultado para o Fundo.

3.2.5.1. Na hipótese de realização das obras de ampliação, adaptações e/ou reformas dos Ativos Imobiliários, a contratação da empresa especializada de engenharia responsável por tais obras será realizada pela Instituição Administradora, em nome e às expensas do Fundo e em estrita observância à indicação do Consultor Imobiliário, observados os critérios e procedimentos estabelecidos no item 3.1.1. acima, sem prejuízo de outros que venham a ser estabelecidos no Contrato de Consultoria Imobiliária.

3.2.6. O Fundo poderá investir em imóveis de qualquer valor, dimensão e em qualquer localidade, não havendo restrição ou impedimento em relação a estes critérios, observados os termos e condições da Política de Investimento e demais disposições do presente Regulamento. Os Cotistas deverão observar os riscos decorrentes desta política de investimentos e, adicionalmente os riscos contidos nos prospectos de cada oferta de Cotas do Fundo, observando também os riscos inerentes a estratégia do Fundo de apenas realizar investimentos em agências bancárias para locação apenas aos Locatários.

3.2.7. O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado nos Ativos Imobiliários, poderá ser investido pela Instituição Administradora em Ativos de Renda Fixa.

3.2.8. Caso os investimentos do Fundo em títulos e valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos

10 SET 2011
158781
RUA BOA VISTA
Nº 317 - 22 ANDAR
OFICINA DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME NA



financeiros estabelecidos na Instrução CVM n.º 409/04, observadas as exceções previstas no Artigo 45, §6º, da Instrução CVM n.º 472/08.

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

3.4. Derivativos: É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos.

CAPÍTULO IV - DO PÚBLICO ALVO

4.1. Público Alvo: As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para clubes de investimento.

CAPÍTULO V - DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

5.1. Administração e Prestação de Serviços: As atividades de administração do Fundo e gestão de sua carteira de investimentos serão exercidas pela Instituição Administradora.

5.1.1. As atividades de consultoria imobiliária especializada, envolvendo a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos Imobiliários a integrem a carteira do Fundo serão exercidas pelo Consultor Imobiliário.

5.1.1.1. Também são atividades do Consultor Imobiliário as atividades de administração predial dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

5.1.2. A atividade de controladoria do Fundo será exercida pela Instituição Administradora.

RUA BOA VISTA
Nº 317-28 ANOYÁ
1158781
2017
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
OFICIAL DE REGISTRO DE



5.1.3. A cobrança, controle das atualizações monetárias e controle dos recebimentos, referente aos contratos de locação do Fundo, serão exercidos pela Instituição Administradora.

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

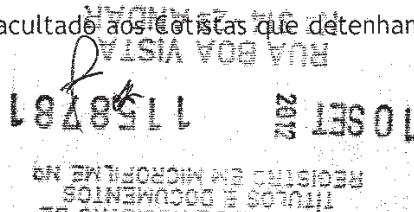
5.2. Limitações da Instituição Administradora: A Instituição Administradora, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo, podendo adquirir os Ativos Imobiliários, observadas as limitações e restrições previstas no presente Regulamento, sem a necessidade de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

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

5.3.1. Na hipótese de renúncia, ficará a Instituição Administradora obrigada a:

- (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta e sucessora ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pela Instituição Administradora, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos reais integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

5.3.2. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Instituição Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco



13

por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

5.3.3. No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

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

5.3.5. Nos demais casos de substituição da Instituição Administradora, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM n.º 472/08.

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

I. Adquirir os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, após a identificação, seleção, avaliação e negociação do Consultor Imobiliário e aprovação pelos Locatários, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Ativos Imobiliários:

- a) não integram o ativo da Instituição Administradora;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

10 SET 2015
158781
RUA BOA VISTA
Nº 314 - ZD MIDAS
OFICIAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº



- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

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

- a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos Ativos Imobiliários 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 n.º 472/08.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, com base na consultoria prestada pelo Consultor Imobiliário, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V. Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;

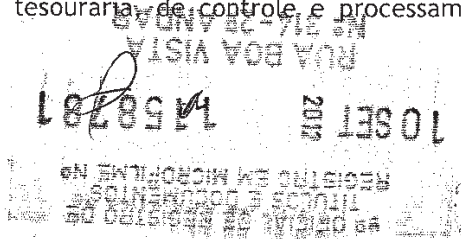
[Handwritten signature]
18/09/11 2011
1168781
REGISTRO EM MICHORINHA
REGISTRO EM MICHORINHA



- VI. Custear, às suas expensas, 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 XII deste 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, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.

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

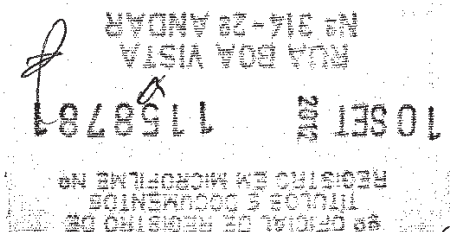
- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;



- III. Escrituração das Cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente;
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo direta ou indiretamente; e
- VII. Consultoria imobiliária e/ou de empresa para realizar a administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários integrantes do seu patrimônio.

5.5. Do Consultor Imobiliário: A Instituição Administradora contratará, em nome e às expensas do Fundo, por meio do Contrato de Consultoria Imobiliária, o Consultor Imobiliário para que este preste ao Fundo serviços de consultoria de investimentos imobiliários e administração predial em geral, que poderão incluir, sem limitação:

- I. Assessoramento ao Fundo e à Instituição Administradora em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Imobiliários a serem realizados pelo Fundo, incluindo a identificação, seleção, avaliação e negociação de Ativos Imobiliários que atendam aos Critérios de Elegibilidade.
- II. Gerenciamento e acompanhamento dos projetos, das obras e dos serviços complementares a serem realizados nos Ativos Imobiliários, dentro das especificações fornecidas pelos Locatários, até a expedição, pelos Locatários, do competente termo de aceite de obra, no âmbito do respectivo Contrato de Locação Atípica;
- III. Indicação da empresa especializada de engenharia a ser contratada pelo Fundo, na forma do item 3.1.2 acima, para a realização das obras de adaptação, reforma ou edificação nos Ativos Imobiliários, previamente à expedição, pelos Locatários, do competente termo de aceite de obra, no âmbito do respectivo Contrato de Locação Atípica.



IV. Gerenciamento e acompanhamento dos projetos, das obras e dos serviços complementares a serem realizados nos Ativos Imobiliários após a expedição, pelos Locatários, do competente termo de aceite de obra, no âmbito do correspondente Contrato de Locação Atípica;

V. Recomendação ao Fundo, de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;

VI. Indicação da empresa especializada de engenharia a ser contratada pelo Fundo para a realização de qualquer obra de adaptação, reforma ou edificação nos Ativos Imobiliários, após a expedição, pelos Locatários, do competente termo de aceite de obra, no âmbito do respectivo Contrato de Locação Atípica; e

VII. Indicação da empresa especializada para auxiliar o Fundo na comercialização dos Ativos Imobiliários, na hipótese da não renovação da locação após o encerramento dos Contratos de Locação Atípica ou dos contratos de locação convencional, sob o regime da Lei n.º 8.245/91.

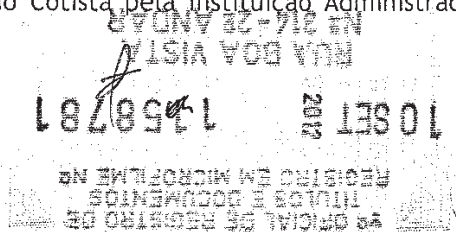
5.5.1. O Consultor Imobiliário fará jus a uma remuneração a ser estabelecida no Contrato de Consultoria Imobiliária.

CAPÍTULO VI - DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

6.1. Características das Cotas e condições genéricas de distribuição das Cotas do Fundo: As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

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

6.1.2. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista pela Instituição Administradora e o extrato das



18



contas de depósito representará o número inteiro de Cotas pertencentes aos Cotistas.

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

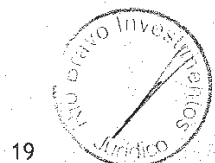
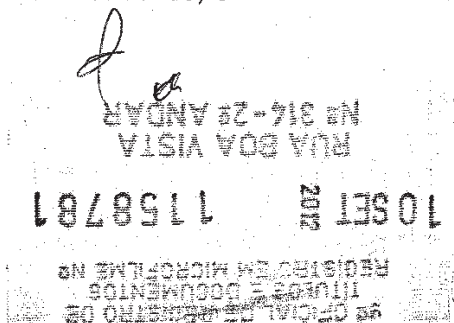
6.1.3.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora; (c) empresas ligadas a Instituição Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; e, (d) os prestadores de serviços do Fundo, incluindo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

6.1.3.2. Não se aplica o disposto no Item 6.1.3.1, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

6.1.3.3. Também não poderão votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, caso venham a adquirir Cotas do Fundo, (i) os Locatários dos Ativos Imobiliários, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, renegociação dos Contratos de Locação Atípica, permuta de Ativos Imobiliários e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses e (ii) os Cotistas em Conflito de Interesse.

6.1.4. Os Cotistas do Fundo:

I. Não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e



19

II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

6.1.5. As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de oferta pública registrada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM n.º 400/03.

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

6.1.7. Não haverá resgate de Cotas.

6.2. Primeira Emissão de Cotas: A Primeira Emissão de Cotas do Fundo será composta por até 300.000 (trezentas mil) Cotas, com valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, na Data de Emissão, perfazendo a Primeira Emissão, na Data de Emissão, o montante total de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

6.2.1. As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM n.º 400/03.

6.2.2. A oferta pública das Cotas da Primeira Emissão poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 200.000 (duzentas mil) Cotas, perfazendo o montante de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

6.2.3. Na hipótese de encerramento da oferta pública sem a colocação integral das Cotas da Primeira Emissão, a Instituição Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

6.2.4. Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM n.º 400/03, a Primeira Emissão poderá ter um acréscimo em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 45.000 (quarenta e cinco mil) Cotas do volume total da Primeira Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas (“Cotas do Lote Suplementar”), conforme opção outorgada pelo Fundo ao coordenador líder

10 SET 2017 11:58:781

20



da Oferta. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o volume total da Primeira Emissão, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, 60.000 (sessenta mil) Cotas, conforme decisão exclusiva da Instituição Administradora do Fundo (“Cotas Adicionais”), conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Tanto as Cotas do Lote Suplementar quanto as Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

6.3. Novas Emissões de Cotas: O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas.

6.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM n.º 400/03.

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

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

6.3.4. Caso a Assembleia Geral de Cotistas delibere por nova emissão de Cotas, esta poderá deliberar pela integralização das novas Cotas emitidas

10 SET 2012 11:58:781
RUA BOA VISTA Nº 314 - 2ª ANDAR
BRASILIA - DF
INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA DO FUNDO
CVM Nº 400/03



mediante a realização de chamadas de capital, devendo o Regulamento ser alterado para prever as regras e prazos para referida chamada de capital.

6.4. Subscrição de Cotas: A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições da subscrição e integralização.

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

6.5. Integralização de Cotas: A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada em moeda corrente nacional.

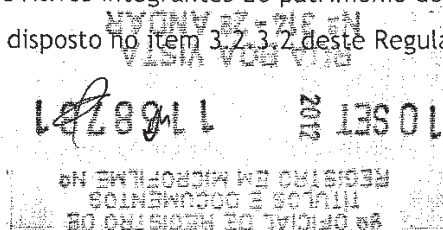
6.6. Negociação das Cotas: As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado secundário, em mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA.

CAPÍTULO VII - DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

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

7.1.1. O Fundo será encerrado mediante deliberação dos Cotistas, tomada em assembleia geral, observado o disposto no Capítulo VIII abaixo.

7.2. Amortização: As Cotas serão amortizadas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos nos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais e observado o disposto no item 3.2.3.2 deste Regulamento.



22.



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

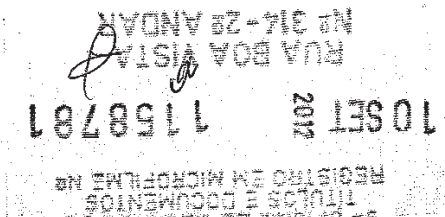
7.3.1. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

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

7.3.4. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Instituição Administradora do respectivo processo.

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



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

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

I. O termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

II. A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

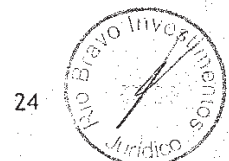
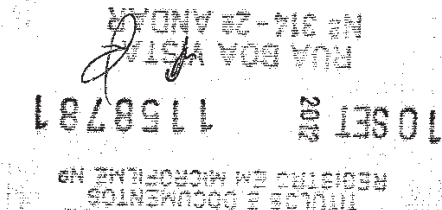
III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

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

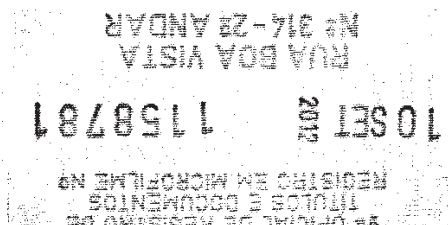
CAPÍTULO VIII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

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

- I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;
- II. Alteração do Regulamento do Fundo;
- III. Destituição da Instituição Administradora;



- IV. Eleição de substitutos da Instituição Administradora;
- V. Autorização para a emissão de novas cotas do Fundo;
- VI. Deliberar sobre a amortização de capital do Fundo
- VII. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VIII. Deliberação quanto à dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- IX. Deliberação quanto à alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- X. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;
- XI. Aumento dos Encargos do Fundo;
- XII. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses;
- XIII. Alteração do prazo de duração do Fundo;
- XIV. Deliberar sobre eventuais renegociações dos Contratos de Locação Atípica com os Locatários, nas hipóteses em que houver uma redução do valor do aluguel vigente à época em percentual superior a 30% (trinta por cento);
- XV. Aprovar a utilização da Reserva de Contingência em todas as despesas extraordinárias e benfeitorias a serem realizadas nos Ativos Imobiliários em valores superiores a R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) por imóvel, reajustáveis anualmente a partir do mês subsequente ao início das atividades do Fundo, pela variação do IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.



8.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do Item 8.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício.

8.1.2. O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Instituição Administradora, e/ou do Consultor Imobiliário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, bem como nos casos de substituição de tais instituições, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente à Instituição Administradora.

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

8.2. Convocação: A convocação da assembleia geral deve ser feita por meio de correspondência ou correio eletrônico encaminhados a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias de sua realização.

8.2.1. Independentemente das formalidades previstas no Item 8.2., acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

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

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

RUA BOA VISTA
Nº 314 - 2ª ANDAR

10 SET 2011 1158781

TRUQUES E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº

26



8.4. Consulta formal: As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 10 (dez) dias se outro prazo não for estabelecido no próprio instrumento de consulta, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

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

8.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora na forma prevista no Item 6.4.1, acima.

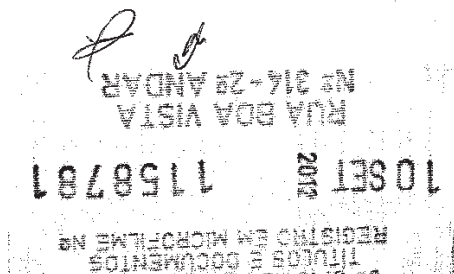
8.4.3. Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido na consulta serão considerados como se tivessem se absterido de votar.

8.5. Voto: Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos, cujo instrumento de mandato tenha sido firmado há menos de 1 (um) ano.

8.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Item 8.4, acima, e a legislação e normativos vigentes.

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

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



27



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

III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

8.5.3. Caso venham a adquirir Cotas do Fundo, os Locatários não terão direito a voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, renegociação dos Contratos de Locação Atípica, permuta de Ativos Imobiliários e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses.

8.5.4. Também não terão direito a voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, os Cotistas em Conflito de Interesse.

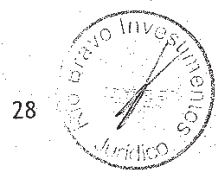
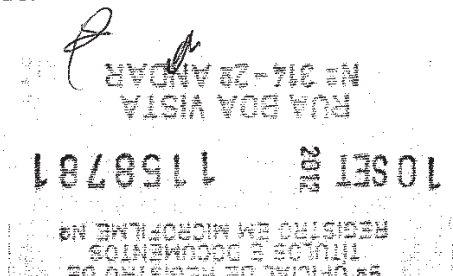
8.6. Instalação: A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

8.7. Quóruns de Deliberação: As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas no Item 8.7.1, abaixo.

8.7.1. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas subscritas, as deliberações referentes às matérias previstas nos Incisos II, VII, XII do Item 8.1, acima.

8.8. Lista de Cotistas: É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do Item 8.5.2, acima.

8.8.1. A Instituição Administradora, após receber a solicitação de que trata o Item 8.8, acima, pode:



28

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

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

8.8.2. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Item 8.8, acima, deverá informar a Instituição Administradora do teor de sua proposta.

8.8.3. A Instituição Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Item 8.8, acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

8.8.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Inciso II do Item 8.8.1 acima, serão arcados pela Instituição Administradora.

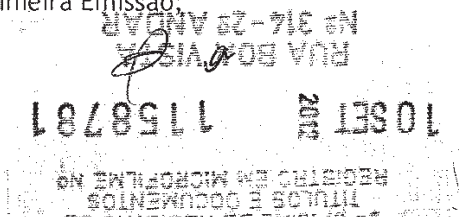
8.9. Divulgação: As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias de sua realização.

CAPÍTULO IX - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

9.1. Taxa de Administração: A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo (a "Taxa de Administração"), apurada e paga mensalmente conforme abaixo:

(i) Os doze primeiros meses de operação do Fundo: 0,651% ao ano (seiscentos e cinquenta e um milésimos por cento), contados da data da liquidação financeira da Primeira Emissão;

(ii) Entre o décimo terceiro e vigésimo quarto mês de operação do Fundo: 0,551% ao ano (quinhentos e cinquenta e um milésimos por cento), contados da data da liquidação financeira da Primeira Emissão;



(iii) Entre o vigésimo quinto e trigésimo sexto mês de operação do Fundo: 0,451% ao ano (quatrocentos e cinquenta e um milésimos por cento), contados da data da liquidação financeira da Primeira Emissão;

(iv) A partir do trigésimo sétimo mês de operação do Fundo: 0,351% ao ano (trezentos e cinquenta e um milésimos por cento), contados da data da liquidação financeira da Primeira Emissão;

9.1.1. A Taxa de Administração prevista no item 9.1 acima terá o piso de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) mensais, atualizado positivamente e anualmente de acordo com a variação do IGP-M - Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas a partir de maio de 2012.

9.1.2. A remuneração devida à Instituição Administradora será calculada e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. A remuneração da Instituição Administradora será calculada mensalmente com base no patrimônio líquido do Fundo apurado ao final do mês, à taxa de "1/12" (um doze avos) de forma linear.

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

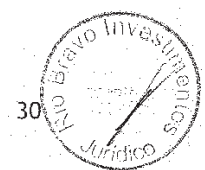
9.2. Taxas de Performance, Ingresso e Saída: O Fundo não cobrará dos Cotistas taxas de performance, de ingresso ou de saída.

CAPÍTULO X - DOS ENCARGOS DO FUNDO

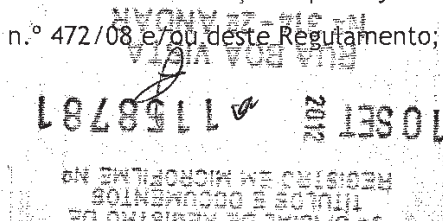
10.1. Encargos do Fundo: Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

I. Taxa de Administração;

RUA BOA VISTA
1158781
10 SET 2012
REGISTRO EM DOCUMENTOS
AN EXATIDÃO DE CALIBRE



- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento;
- IV. Gastos das distribuições primárias de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do Auditor Independente;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compoñham seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Honorários do Consultor Imobiliário;
- IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Instituição Administradora no exercício de suas funções;
- X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM n.º 472/08 e/ou deste Regulamento;



XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.

10.2. Outras Despesas: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta da Instituição Administradora.

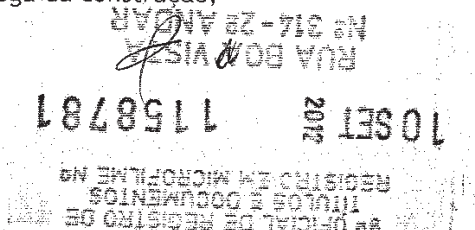
10.2.1. Caso a Instituição Administradora contrate formador de mercado com a finalidade de (i) realizar operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas com registro para negociação; e (ii) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários, a remuneração do formador de mercado será paga pela Instituição Administradora ou, se vier a ser permitido pela regulação, pelo Fundo.

CAPÍTULO XI - DAS INFORMAÇÕES

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

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a) o valor do Patrimônio Líquido, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e
 - b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

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



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

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, o balancete semestral e o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, Artigo 39, da Instrução CVM n.º 472/08, o qual deverá conter, no mínimo:

1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

2) programa de investimentos para o semestre seguinte;

3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

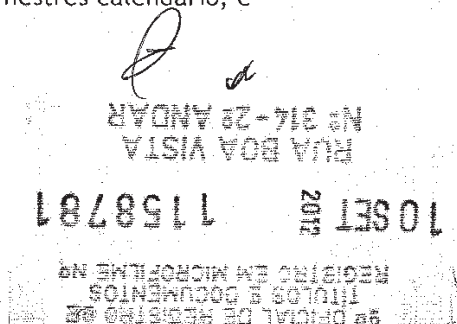
i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

4) relação das obrigações contraídas no período;

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

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



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

V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução n.º 472/08 e no inciso IV anterior e o parecer do Auditor Independente;

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

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

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

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

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

11.1.1. A publicação de informações referidas no Item 11.1, acima, deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

158781
10 SET 2011
REGISTRO DE DOCUMENTOS
TITULO E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME NO



11.1.2. As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX do Item 11.1, acima, serão enviadas pela Instituição Administradora aos Cotistas, via correio eletrônico.

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

11.1.4. Os documentos ou informações previstos neste Capítulo estarão disponíveis no endereço físico e eletrônico da Instituição Administradora, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3º andar e no website www.riobravo.com.br.

11.1.5. A Instituição Administradora deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos no Item 11.1.4, acima; e (ii) enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

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

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

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

IV. Fatos relevantes.

CAPÍTULO XII - DOS CONFLITOS DE INTERESSE E DA PROTEÇÃO AOS COTISTAS

RUA BOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR
1158781
10 SET 2012

TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRADOS EM MICROFILME NO

35



12.1. Conflitos de Interesse: Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, nos termos da Instrução da CVM n.º 472/08, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

12.2. Situações que Não Configuram Conflito de Interesse: Não configura situação de conflito (i) a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários de propriedade dos Locatários; e (ii) a aquisição de Ativos de Renda Fixa que estejam expressamente previstos no inciso I do artigo 46 da Instrução CVM 472/08, com recursos que temporariamente não estiver aplicado nos Ativos Imobiliários.

12.3. Cotistas em Conflito de Interesse: Serão considerados Cotistas em Conflito de Interesse que: (i) individualmente ou em conjunto com sociedades integrantes de um mesmo grupo econômico e/ou fundos de investimento a eles ligados, adquirirem Cotas do Fundo em percentual que os coloquem em posição de controle em relação ao Fundo; e (ii) sejam instituições financeiras ou assemelhadas ou apresentem, em seu grupo econômico, sociedades que atuem como instituição financeira ou assemelhada, desenvolvendo atividades que concorram com aquelas desenvolvidas pelos Locatários.

12.3.1. Para fins do disposto no presente Regulamento, as seguintes situações, sem prejuízo de outras, serão consideradas posição de controle em relação ao Fundo:

- I. A titularidade de Cotas em percentual correspondente a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da totalidade das Cotas com direito a voto do Fundo, observadas as restrições previstas nos itens 6.1.3.1 a 6.1.3.3 acima; e/ou
- II. A titularidade de Cotas em percentual que (a) tenham assegurado ao Cotista ou grupo de Cotistas, de fato, a maioria dos votos nas últimas 3 (três) Assembleias Gerais de Cotistas ou (b) que assegurem ao Cotista ou grupo de Cotistas o efetivo poder de aprovar (i) a renegociação ou não renovação da locação dos Ativos Imobiliários aos Locatários, ou (ii)

10 SET 2011 1158781

REGISTRO EM MICROFILME Nº
TÍTULOS E DOCUMENTOS

36



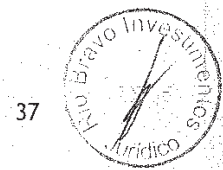
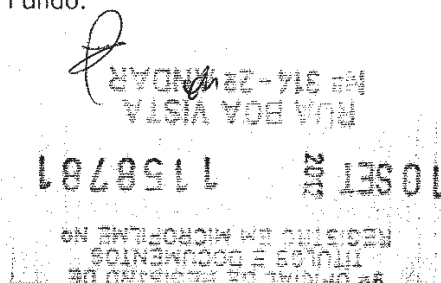
a eleição, substituição ou destituição da Instituição Administradora do Fundo.

12.3.2. Qualquer Cotista ou grupo de Cotistas que venha a se enquadrar no conceito de Cotista Conflitado, nos termos previstos neste Regulamento deverá enviar à Instituição Administradora as seguintes informações:

- I. nome e qualificação do Cotista adquirente, indicando o número de inscrição no CNPJ/MF ou no CPF/MF;
- II. objetivo da participação e quantidade visada, contendo, se for o caso, declaração do Cotista adquirente de que suas compras não objetivam alterar a estrutura de funcionamento do Fundo;
- III. número de Cotas, já detidas, direta ou indiretamente, pelo Cotista adquirente ou outras pessoas físicas, jurídicas ou fundos de investimento a ele ligadas;
- IV. indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de Cotas de emissão do Fundo; e
- V. na hipótese do Cotista apresentar interesse pela exceção prevista no item 12.5 abaixo, uma autorização para que a Instituição Administradora transmita aos Locatários todas as informações listadas nos incisos I a IV acima.

12.3.3. A comunicação a que se refere o item 12.3.2 acima deverá ser realizada imediatamente após o Cotista enquadrar-se no conceito de Cotista Conflitado previsto neste Regulamento.

12.3.4. A Instituição Administradora será responsável pela transmissão das informações, assim que recebidas pelos Cotistas em Conflito de Interesse, aos demais Cotistas do Fundo.



37

12.4. Da Proteção aos Cotistas: Com a finalidade de prevenir uma possível concentração de Cotas por um único Cotista (ou por Cotistas do mesmo grupo econômico) e os consequentes danos a eventuais Cotistas minoritários, como por exemplo, fim da isenção de imposto sobre a renda prevista na Lei n.º 11.033/04, os Cotistas em Conflito de Interesse deverão seguir os mecanismos e obrigações descritas abaixo.

12.4.1. Os Cotistas em Conflito de Interesse não terão direito a voto em quaisquer deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.


12.5. Liberação de Cotistas Conflitados. Fica ressalvado que, na hipótese dos Cotistas Conflitados concordarem com o envio das informações elencadas no item 12.3.2 acima para a análise pelos Locatários, bem como o envio de quaisquer outras informações que os Locatários considerem necessárias, a Instituição Administradora, mediante anuência expressa dos Locatários, a ser concedida a exclusivo critério destes, poderá liberar o Cotista Conflitado do cumprimento dos atos previstos nos itens 12.4 e seguintes deste Regulamento.

CAPÍTULO XIII - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

13.1. Demonstrações Contábeis: O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa à Instituição Administradora e suas demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

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

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


RUA BOA VISTA
Nº 217-23 JARDIM
1158781
70 SET 2011
INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM MOBILIÁRIOS
E BÔNUS

38



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

CAPÍTULO XIV - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E DO PROVISIONAMENTO

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

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

I. Os investimentos nos Ativos Imobiliários serão contabilizados de acordo com as regras estabelecidas na ICVM 516/2011 ou a que vier a substituí-la;

II. Os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, como títulos públicos, serão avaliados a preço de mercado, nos termos do Manual de Marcação a Mercado da Instituição Administradora; e

III. Os Ativos de Renda Fixa que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, nos termos do Manual de Marcação a Mercado da Instituição Administradora, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros. Caso não tenham preço de mercado serão carregados na curva do ativo.

14.3. Provisionamento: Caso a Instituição Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

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

10 SET 2012
1158781

REGISTRO DE DOCUMENTOS
INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA



CAPÍTULO XV - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

15.1. Resultados Apurados no Exercício Findo: A Assembleia Geral de Cotistas ordinária será realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Inciso I do Item 8.1. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

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

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

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

15.1.4. Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 15º

158781 2013 13601

TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº



(décimo quinto) dia do mês ou, no caso deste não ser um dia útil, o dia útil imediatamente anterior, subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) dias, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Instituição Administradora.

15.1.5. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados no sistema de escrituração no último dia útil do mês de competência do pagamento.

CAPÍTULO XVI - DAS VEDAÇÕES

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

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. Aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- VII. Vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

15097-22-710 Nº 314-2º ANDAR
RUA BOA VISTA
158781 2015 10 SET

EM PRIMA DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº

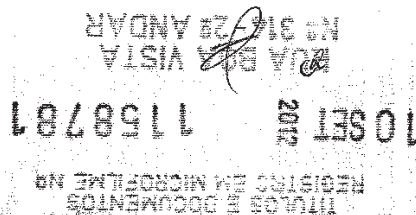


- VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto no Item 12.2 deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM n.º 472/08;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. Realizar operações com derivativos; e
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

16.1.1. É vedado, ainda, à Instituição Administradora:

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

CAPÍTULO XVII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO



17.1. Limite de cotas por investidor: Não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de cotas do Fundo por um único investidor, ficando ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

17.2. Alteração do Tratamento Tributário: Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o tratamento tributário do Fundo com as características previstas atuais nos termos do item 17.1 acima, nem quanto ao tratamento tributário conferido aos seus cotistas para fins da não incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física.

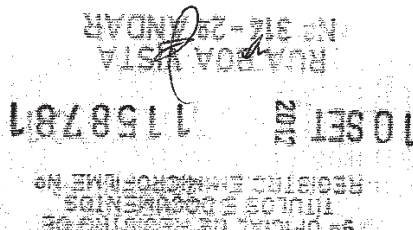
CAPÍTULO XVIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. Legislação Aplicável: O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM n.º 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

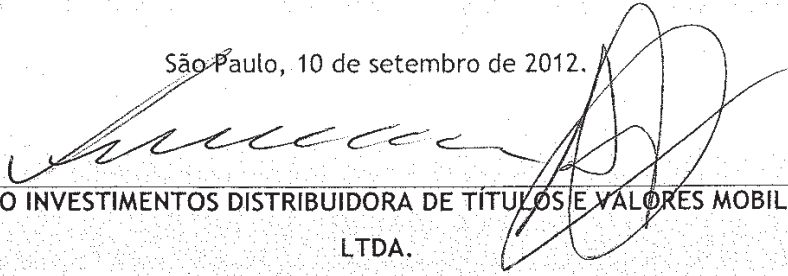
18.1.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM n.º 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

18.2. Comunicação: Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Instituição Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

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



São Paulo, 10 de setembro de 2012.



RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.

Instituição Administradora

RUA BOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR

10 SET 2012 1158781

SE ORIGINAL DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM MICROFILME Nº

44



Anexo I
Critérios de Elegibilidade

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

- i) Bens imóveis que se encontrem livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravames relacionados à discussão da propriedade do Imóvel.
- ii) Bens imóveis, cuja auditoria jurídica tenha sido concluída de forma satisfatória à Instituição Administradora;
- iii) Os alienantes dos bens imóveis e/ou outorgantes de direitos reais relacionados aos imóveis devem possuir, de forma regular e satisfatória, toda a documentação exigida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis para a transferência da propriedade e/ou do direito real sobre o referido imóvel, conforme o caso;
- iv) Avaliação das características do imóvel e da região na qual o respectivo imóvel esteja situado;
- v) as principais variáveis que possam vir a influenciar nos resultados, na opinião da Instituição Administradora; e
- vi) viabilidade econômico e financeira.



RUA BOA VISTA
Nº 314 - 2º ANDAR
10 SET 2011
1158781
OFÍCIO DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CARTÓRIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

- **Anexo II - Declaração do Coordenador Líder**
-

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



À

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, n.º 111, 2º andar, Centro

Rio de Janeiro- RJ, CEP 20159-900

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

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM N.º 400/2003

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, neste ato representado nos termos de seu estatuto por José Henrique Marques da Cruz, Vice-Presidente VIGAN - Vice-Presidência de Atendimento, Distribuição e Negócios, inscrito no CPF sob n.º 702.094.807-34, RG n.º 9095320793 SSP-RS ("Coordenador Líder"), vem, no âmbito do pedido de registro da 1ª emissão da oferta pública de distribuição de cotas ("Cotas") do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA - FII ("Fundo" ou "Ofertante"), administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Instituição Administradora"), constituída pela oferta primária de Cotas da 1ª emissão do Fundo ("Oferta"), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 400/03"), declarar que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Ofertante sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém na sua data de publicação as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e (ii) o

Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM n.º 400/03.

São Paulo, 05 de junho de 2012.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL



Nome: José Henrique Marques da Cruz

Cargo: Vice-Presidente VIGAN

- **Anexo III - Declaração da Instituição Administradora**
-

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



R I O B R A V O

À

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, n.º 111, 2.º andar, Centro

Rio de Janeiro- RJ, CEP 20159-900

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

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.044, de 12 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3.º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 72.600.026/0001-81, por sua vez representada por seus representantes legais ao final assinados ("Instituição Administradora"), na qualidade de administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 15.576.907/0001-70 ("Fundo"), neste ato representado por Paulo André Porto Bilyk, diretor, inscrito no CPF sob n.º 089.303.788-54, RG n.º 15.186.058-0, e por Luiz Eugenio Junqueira Figueiredo, diretor, inscrito no CPF sob n.º 128.488.198-98, RG n.º 20.827.906, nos termos de seu estatuto social, vem, no âmbito do pedido de registro da oferta pública de distribuição primária de cotas ("Cotas") de emissão do Fundo, nos termos da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e da Instrução CVM 472 ("Oferta"), declarar que (i) as informações contidas no Prospecto são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes; (ii) o Prospecto contém na sua data de publicação as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades,

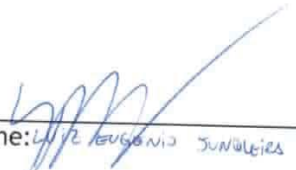


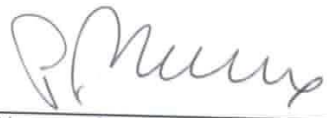
situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; (iv) as informações contidas no regulamento do Fundo aprovado, datado de 17 de maio de 2012, registrado na mesma data, perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo, sob o n.º 1.148.110 são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes; e (v) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto e do Regulamento, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (vi) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição, nos termos do caput do art. 56 da Instrução da CVM n.º 400/03.

Adicionalmente, a Instituição Administradora declara, para os fins do disposto no item 11 do Anexo II à Instrução CVM 400, que o Fundo encontra-se com as informações periódicas e eventuais devidamente atualizadas, e os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares perante a CVM.

São Paulo, 16 de agosto de 2012.

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**


Nome: EUGENIO JUNQUEIRA FIGUEIREDO
Cargo: DIRETOR


Nome: PAULO ANDRÉ PORTO B. LYRA
Cargo: DIRETOR



- **Anexo IV - Modelo do Boletim de Subscrição**
-

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE QUOTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA - FII

Código ISIN do ativo	Emissor
BRAGCXCTF003	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA - FII CNPJ/MF: 15.576.907/0001-70

Número do Boletim	Número da Operação	Data da Subscrição
[.]	[.]	/ / 2012

Administradora	CNPJ/MF
RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	72.600.026/0001-81

Endereço	Cidade	UF
Av. Chedid Jafet, n.º 222, bloco B - 3º andar	São Paulo	SP

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO
<p>Distribuição pública da primeira emissão, no mercado de balcão organizado, de até 300.000 (trezentos mil) Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa - FII (“Fundo”), no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada, no montante total de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). Nos termos do artigo 24 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 45.000 (quarenta e cinco mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas (“Cotas do Lote Suplementar”), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder, abaixo definido. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Volume Total da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, 60.000 (sessenta mil) Cotas, conforme decisão exclusiva da Instituição Administradora do Fundo (“Cotas Adicionais”), conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Tanto as Cotas do Lote Suplementar quanto as Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. A Oferta é destinada a todo e qualquer investidor que vier a adquirir as Cotas do Fundo, considerando pessoas físicas e jurídicas, que podem ou não ser investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, vedada a colocação para clubes de investimento (“Investidores”). A Oferta poderá ser direcionada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a até 100% (cem por cento) para investidores institucionais ou para investidores não institucionais de modo a acomodar os Investidores interessados em participar da referida Oferta. Cada cotista deverá investir, no mercado primário, individualmente, no mínimo R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), ou seja, 20 (vinte) cotas no âmbito da oferta primária da primeira emissão do Fundo, a serem integralizadas em moeda corrente nacional, na Data da Liquidação Financeira, a qualquer momento, em uma única vez, no prazo de no máximo 6 (seis) meses, contados da publicação do anúncio de início da distribuição, quando subscritas as cotas junto ao Coordenador Líder, sendo que o Coordenador Líder realizará débito incondicionado na conta corrente de titularidade do subscritor na Caixa Econômica Federal para fins de pagamento do preço de integralização. Para os investidores que realizarem subscrições junto ao Coordenador Contratado, as Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, na Data da Liquidação Financeira, mediante transferência eletrônica para a conta corrente de titularidade do Fundo em data a ser informada pelo Coordenador, a qualquer momento, em uma única vez, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início.</p>

1ª via Coordenador; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE QUOTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA - FII

Não atingido o valor de boletins de subscrição equivalentes a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) (“Volume Mínimo da Oferta”) no prazo de 6 (seis) meses contados da publicação do anúncio de início da distribuição, ou de eventual prorrogação de prazo a ser concedido pela CVM, esta oferta será cancelada e os boletins subscritos perderão sua eficácia. A constituição do Fundo foi autorizada pela CVM em 28 de agosto de 2012. A presente oferta foi registrada junto à CVM sob o código CVM/SRE/RFI/2012/028, em 21 de setembro de 2012.

1. Dados do Subscritor

Nome/Razão Social	CNPJ / CPF
1.1	1.2

Documento de Identificação	Órgão Emissor	Endereço	UF
1.3.	1.4.	1.5.	1.6

Cidade	CEP	Qualificação para fins tributários
1.7	1.8	1.9

1.10 Telefone () -	1.11 e-mail
------------------------	-------------

a) Nome do Procurador/Representante Legal	b) CPF	c) Documento de Identificação	d) Órgão Emissor
	. . -		

e) Nome do Procurador/Representante Legal	f) CPF	g) Documento de Identificação	h) Órgão Emissor
	. . -		

2. Dados da Subscrição

2.1 Quantidade	2.2 Preço Unitário	2.3 TOTAL
	R\$ 1.000,00	R\$ ()

3. Modalidade

3.1 Desejo condicionar minha adesão definitiva à oferta:		
3.1.1)	<input type="checkbox"/>	Para o público em geral: À colocação do valor total da Oferta equivalente a 300.000 (trezentas mil) cotas, até o término do Prazo de Colocação;
3.1.2)	<input type="checkbox"/>	Para Pessoas Vinculadas*: À colocação do valor total da Oferta equivalente a 300.000 (trezentas mil) cotas, até o término do Prazo de Colocação;
3.1.3)	<input type="checkbox"/>	Para o público em geral: À colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta de 200.000 (duzentas mil) Cotas, até o término do Prazo de Colocação. Implementada esta condição, desejo adquirir a totalidade das Cotas correspondentes indicadas no item 2.1 acima.
3.1.4)	<input type="checkbox"/>	Para Pessoas Vinculadas*: À colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta de 200.000 (duzentas mil) Cotas, até o término do Prazo de

1ª via Coordenador; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE QUOTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA - FII

		Colocação. Implementada esta condição, desejo adquirir a totalidade das Cotas correspondentes indicadas no item 2.1 acima.
3.1.5)	<input type="checkbox"/>	Para o público em geral: À colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta de 200.000 (duzentas mil) Cotas, até o término do Prazo de Colocação. Implementada esta condição, desejo adquirir a proporção das Cotas correspondentes à quantidade proporcional indicada no campo 2.1 acima, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente colocadas até o término do Prazo de Colocação e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Ainda, afirmo estar ciente que, nesta hipótese, o Boletim de Subscrição por mim ora firmado poderá ser atendido em montante inferior ao montante mínimo de investimento, o qual corresponde a 20 (vinte) cotas por investidor.
3.1.6)	<input type="checkbox"/>	Para Pessoas Vinculadas*: À colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta de 200.000 (duzentas mil) Cotas, até o término do Prazo de Colocação. Implementada esta condição, desejo adquirir a proporção das Cotas correspondentes à quantidade proporcional indicada no campo 2.1 acima, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente colocadas até o término do Prazo de Colocação e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Ainda, afirmo estar ciente que, nesta hipótese, o Boletim de Subscrição por mim ora firmado poderá ser atendido em montante inferior ao montante mínimo de investimento, o qual corresponde a 20 (vinte) cotas por investidor.

4. Dados para Liquidação

Conta corrente - Débito para integralização e Crédito de rendimento (igual à vinculada na conta de custódia junto à CBLC)			
Banco:	Agência nº	Operação	Conta nº -

Conta corrente - Crédito de rendimento (igual à vinculada na conta de custódia junto à CBLC)			
Banco:	Agência nº	Operação	Conta nº -

*Entende-se por “Pessoas Vinculadas”, qualquer pessoa que seja (i) administrador ou controlador da Instituição Administradora, (ii) administrador ou controlador dos Coordenadores, (iii) administrador ou controlador do Consultor Imobiliário, (iv) vinculada à Oferta, ou (vi) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii), ou (iii). Todo e qualquer empregado do Caixa Econômica Federal é considerado pessoa vinculada.

Tendo o Investidor condicionado a adesão definitiva das Cotas nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, se o investidor não houver realizado qualquer desembolso, todos os atos de aceitação serão automaticamente cancelados, não sendo devidos

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE QUOTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA - FII

quaisquer restituição ao Investidor.

Caso o Investidor condicione a adesão definitiva das Cotas nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, os valores até então desembolsados pelos Investidores serão integralmente devolvidos sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição.

Na hipótese do Investidor não vincular a subscrição das Cotas a qualquer condicionante, atingido Volume Mínimo da Oferta, o Investidor receberá a totalidade dos valores mobiliários por ele subscritos.

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

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

Coordenador Líder

Caixa Econômica Federal

Coordenador Contratado

1ª via Coordenador; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE QUOTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA - FII

Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE RECEBI CÓPIA DO PROSPECTO E QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES EXPRESSAS NO PRESENTE BOLETIM, ALÉM DE TER TOMADO CONHECIMENTO (i) DAS DISPOSIÇÕES CONTIDAS NO REGULAMENTO DO FUNDO E NO PROSPECTO, ESPECIALMENTE AQUELAS REFERENTES À POLÍTICA DE INVESTIMENTO, E (ii) DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO NO FUNDO.

ESTE FUNDO NÃO PERMITE O RESGATE DE COTAS.

AS COTAS OBJETO DE SUBSCRIÇÃO JUNTO AO COORDENADOR CONTRATADO SERÃO MANTIDAS SOB CUSTÓDIA JUNTO AO ESCRITURADOR DE COTAS. PARA NEGOCIÁ-LAS, DEVERÃO SER TRANSFERIDAS PARA A CENTRAL DEPOSITÁRIA DA BM&FBOVESPA (CBLC).

DECLARO QUE ESTOU CIENTE DE QUE É DE MINHA RESPONSABILIDADE O PAGAMENTO DOS CUSTOS E TAXAS COBRADOS PELA CENTRAL DEPOSITÁRIA DA BM&FBOVESPA S.A. (CBLC), E QUE (i) SERÁ DEBITADO DE MINHA CONTA CORRENTE MANTIDA NA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, MENSALMENTE, NOS TERMOS DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE AGENTE DE CUSTÓDIA; E (ii) QUE AS COTAS SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO APÓS A AUTORIZAÇÃO DE FUNCIONAMENTO DO FUNDO JUNTO À CVM, E DESDE QUE TOTALMENTE INTEGRALIZADAS.

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

A integralização futura de cotas do Fundo se regerá de acordo com as cláusulas e condições a seguir indicadas.

Cláusula Primeira - Pelo presente boletim de subscrição com compromisso de integralização e na melhor forma de direito, o subscritor subscreve cotas da primeira emissão do Fundo, conforme indicado nos itens 2.1, 2.2 e 2.3 acima.

Parágrafo Primeiro - O subscritor compromete-se desde já, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar, em uma única vez, as cotas do Fundo ora subscritas, mediante débito incondicionado na sua conta corrente vinculada à conta de custódia aberta junto à CAIXA, quando subscritas junto ao Coordenador Líder.

Parágrafo Segundo - O débito dos recursos necessários à integralização será efetivado a qualquer momento, no prazo de no máximo 6 meses, contado da publicação do anúncio de início da distribuição.

Parágrafo Terceiro - Para esse fim, o subscritor desde já autoriza expressamente o débito automático incondicionado.

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE QUOTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA - FII

Parágrafo Quarto - Caso o subscritor realize subscrições junto ao Coordenador Contratado, compromete-se desde já, a integralizar em moeda corrente nacional, em uma única vez, as cotas do Fundo ora subscritas, mediante transferência eletrônica para conta corrente de titularidade do Fundo em data a ser informada pelo Coordenador Contratado, a qualquer momento.

Parágrafo Quinto - O atraso no cumprimento da obrigação de integralizar as cotas ensejará ao Administrador o direito automático da cobrança de multa no importe de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao dia sobre o valor da integralização solicitada e não efetivada, bem como, o de cobrar do subscritor perdas e danos em virtude de tal atraso e de suas consequências, além de ficar caracterizada a inadimplência do subscritor, automática e independentemente de qualquer outra formalidade ou comunicação.

Cláusula Segunda - Não atingido boletins de subscrição equivalentes a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), no prazo de 6 (seis) meses contados da data de publicação do anúncio de início da distribuição, os boletins de subscrição perderão sua eficácia e o subscritor ficará desobrigado de integralizar as cotas subscritas, promovendo-se o encerramento do Fundo, sem qualquer ônus e responsabilidades às partes.

Cláusula Terceira - É vedado ao subscritor onerar, ceder, transferir, quer a título oneroso ou gratuito, o presente boletim de subscrição com compromisso de integralização, nos termos ora disciplinados, a qualquer terceiro, ainda que pertencente ao mesmo grupo econômico do subscritor.

Cláusula Quarta - O subscritor declara expressamente estar ciente de todos os riscos envolvidos na aplicação no Fundo e da possibilidade de ocorrência de patrimônio negativo, bem como eventual aporte de recursos pelos cotistas, e que as aplicações no Fundo não contam com a garantia do administrador do Fundo, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Cláusula Quinta - O presente instrumento vigorará a partir desta data, pelo prazo de 6 (seis) meses, contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição, sendo prorrogado automaticamente pelo mesmo prazo concedido pela CVM, em decorrência de eventual concessão de prorrogação de prazo da distribuição.

Cláusula Sexta - Todas as obrigações aqui assumidas são irrevogáveis, irretratáveis e incondicionais, não comportando qualquer exceção ou escusa em seu cumprimento, valendo para todos os fins de direito como título executivo extrajudicial.

Cláusula Sétima - Este instrumento obriga o subscritor e seus sucessores a qualquer título, ressalvando-se que sua eficácia está condicionada à subscrição da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos da Clausula Segunda.

Cláusula Oitava - Fica eleito o foro da Justiça Federal, Seção Judiciária de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir questões oriundas deste Boletim de Subscrição e Compromisso de Integralização.

E, por assim estarem justas e contratadas firmam o presente em 3 (três) vias de igual teor e forma.

1ª via Coordenador; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE QUOTAS DO FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA - FII**

_____, _____ de _____ de 2012.

SUBSCRITOR

Nome:
CPF/CNPJ:

Recebi do subscritor 3 (três) vias deste
Boletim de subscrição com compromisso
de integralização.

Coordenador
Assinatura sob carimbo

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE QUOTAS DO FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA - FII**

Anexo I

Termo de Adesão ao Regulamento

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE QUOTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA - FII

TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA - FII

Eu, **[INSERIR NOME E QUALIFICAÇÃO DO INVESTIDOR]**, na qualidade de investidor do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 15.576.907/0001-70 (“Fundo”), administrado pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 72.600.026/0001-81 (“Instituição Administradora”), tendo o Sr. Paulo André Porto Bilyk, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Carteira de Identidade n.º 15.186.058-0, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 089.303.788-54, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3º andar, como diretor responsável pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo, declaro que:

- I. Recebi, li e compreendi o Regulamento do Fundo e o Prospecto da Oferta de Cotas do Fundo, ambos devidamente atualizados, concordando integralmente com todos os seus termos e condições, razão pela qual formalizo aqui a minha adesão ao Regulamento do Fundo, em caráter irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições, declarando, nesse sentido e ainda, estar ciente e de acordo com (a) a política de investimento adotada pelo Fundo; (b) a futura composição da carteira do Fundo; (c) os valores de responsabilidade da Instituição Administradora e aqueles a serem pagos a título de encargos do Fundo, nos termos do Regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à taxa de administração; e (d) os fatores de risco envolvidos no investimento em cotas de emissão do Fundo, incluindo mas não se limitando àqueles descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto da Oferta de Cotas do Fundo, estando, desta forma, todos os termos, condições e características do Fundo de acordo com o perfil de risco e investimento por mim pretendido;

- II. Estou de acordo e ciente de que:
 - a) os investimentos do Fundo não representam depósitos bancários e não possuem garantia da Instituição Administradora, dos Coordenadores e/ou do Consultor Imobiliário, bem como de seus respectivos controladores, sociedades por estes direta ou indiretamente controladas, coligadas ou outras sociedades, entidades ou veículos

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE QUOTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA - FII

de investimento sob controle comum, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC;

- b) não obstante a adoção, por parte da Instituição Administradora e do Consultor Imobiliário, de padrões criteriosos no que se refere à administração técnica da carteira do Fundo e do cumprimento de sua política de investimento, por sua própria natureza, os investimentos do Fundo estarão sempre sujeitos a riscos, incluindo, mas não se limitando, àqueles descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto da Oferta de Cotas do Fundo, tais como os riscos provenientes das flutuações de mercado e a riscos de crédito dos locatários dos Ativos Imobiliários, entre outros, sendo que poderá haver, portanto, perda parcial ou total e/ou atraso no reembolso do capital investido;
 - c) todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta de Cotas do Fundo serão publicados no jornal “Valor Econômico”, 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; e
 - d) as cotas de emissão do Fundo poderão ser subscritas, integralizadas ou adquiridas por investidores pessoas físicas e/ou jurídicas, que podem ou não ser investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.
- III. Ademais, informo que comunicações a mim enviadas pela Instituição Administradora deverão ser encaminhadas para o seguinte *e-mail* _____, aos cuidados do Sr. _____, sendo que me comprometo a informar à Instituição Administradora qualquer alteração desse *e-mail* e/ou da pessoa de contato;
- IV. Responsabilizo-me pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir a Instituição Administradora de quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de eventual falsidade, inexatidão ou imprecisão das referidas declarações; e
- V. Os termos iniciados em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento têm os significados a eles atribuídos no Regulamento do Fundo.

[local], [data].

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE QUOTAS DO FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AGÊNCIAS CAIXA - FII

[NOME DO INVESTIDOR]

Investidor

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

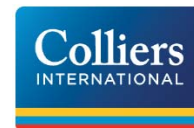
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

- **Anexo V - Estudo de Viabilidade do Fundo**
-

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

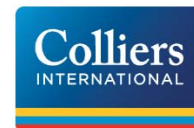
Estudo de Viabilidade de Fundo de Investimento Imobiliário

ELABORADO PARA
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL/RIO BRAVO
JULHO DE 2012
LAUDO 1.817/12



ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO	3
2	PREMISSAS	3
2.1	Estruturação do Fundo.....	3
2.1.1	Despesa de instituição.....	3
2.1.2	Instituição do FII	4
2.1.3	Modalidade <i>Sale-and-Leaseback</i>	4
2.1.4	Modalidade <i>Built-to-Suit</i>	5
2.1.5	Curva de Aquisição dos Ativos	6
2.1.6	Custos Variáveis.....	6
2.1.7	Despesas operacionais Recorrentes	7
2.1.8	Reserva de Contingências.....	7
2.2	Receitas	7
2.2.1	Receitas com Locação	7
2.2.2	Simulação de Venda.....	7
2.3	Viabilidade.....	8
2.4	Análises de Sensibilidade	11
2.4.1	Cap Rate Inicial	11
2.4.2	Cap Rate de Saída	11
2.4.3	Retorno ao Investidor Pessoa Física	12
3	ENCERRAMENTO	14



1 INTRODUÇÃO

O Fundo de Investimento Imobiliário terá como objetivo a aquisição e adaptação de imóveis de varejo para posterior locação à **CAIXA**, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica.

O fluxo apresenta taxas nominais, considerando a inflação projetada do relatório FOCUS do BACEN de 5,53% (projeção para os próximos 12 meses).

Data base do laudo é Outubro de 2012.

2 PREMISSAS

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

2.1 Estruturação do Fundo

O FII será instituído para a aquisição de 60 imóveis de varejo, sendo no máximo 50% dos recursos destinados a unidades adquiridas diretamente da **CAIXA** na modalidade Sale and Leaseback (SLB) e no mínimo 50% na modalidade Built-to-Suit (BTS).

A modalidade SLB consiste em adquirir imóveis que já fazem parte da carteira atual da **CAIXA** e já operam como agências. A **CAIXA** irá vender as agências para posteriormente loca-las junto ao fundo.

A modalidade Built-to-Suit (BTS) refere-se à aquisição de imóveis de varejo e adequação dos mesmos em agências bancárias a serem locadas à **CAIXA**.

O valor de instituição do FII (fundo de investimento imobiliário), ou seja, o valor total da oferta será de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). O valor da oferta contempla todos os custos de aquisição dos ativos (BTS e SLB), os custos de adequação (BTS) e os custos da instituição do fundo.

2.1.1 Despesa de instituição

Os custos necessários à instituição do FII totalizam R\$ 17.281.068,28 (dezessete milhões, duzentos e oitenta e um mil e sessenta e oito reais) e são compostos pelos seguintes itens:



2.1.2 Instituição do FII

A instituição do FII é composta pelos seguintes itens a serem pagos em parcela única:

- *Colocação*: R\$ 9.000.000,00 ou 3,00% sobre o valor da integralização
- *Estruturação*: R\$ 3.000.000,00 ou 1,00% sobre o valor da integralização
- *Assessoria Legal*: R\$ 145.000,00
- *Estudo de Viabilidade*: R\$ 32.653,06
- *CVM*: R\$ 82.270,00
- *BOVESPA*: R\$ 112.700,00
- *Registro do Regulamento*: R\$ 23.850,02
- *Custo com Publicações, Out of Pocket e Roadshow*: R\$ 170.000,00 e
- *Laudo de Avaliação*: R\$ 46.800,00.
- *Vistoria*: R\$ 124.315,00 ou R\$ 5.180,00 por unidade Sale Leaseback

2.1.3 Modalidade *Sale-and-Leaseback*

2.1.3.1 Aquisição dos Ativos *Sale-and-Leaseback*

O valor total de aquisição do SLB totaliza R\$ 141.523.644,14, a ser pago na data de instituição do fundo, e contempla o valor da compra dos imóveis e o custo do ITBI conforme abaixo:

- *Valor dos ativos*: R\$ 138.713.020,73
- *ITBI*: R\$ 2.810.623,00

2.1.3.2 Custo de Aquisição das unidades *Sale-and-Leaseback*

A aquisição dos ativos irá gerar os seguintes custos:

- *Documentação dos imóveis*: R\$ 240.000,00 ou R\$ 10.000,00 por unidade
- *Due Diligence*: R\$ 96.000,00 ou R\$ 4.000,00 por unidade
- *Custos de Escritura*: R\$ 120.000,00 ou R\$ 5.000,00 por unidade

Os custos da aquisição das unidades serão pagos na data -1, igual à instituição do fundo.



2.1.4 Modalidade *Built-to-Suit*

2.1.4.1 Aquisição dos Ativos *Built-to-Suit*

O valor total de aquisição do BTS totaliza R\$ 140.612.928,33 e contempla o valor de compra dos imóveis, adequação e o custo do ITBI conforme abaixo:

- *Valor dos ativos*: R\$ 100.788.150,00 a serem pagos conforme curva de aquisição
- *Custo de Adequação*: R\$ 37.809.015,33 a serem pagos em seis parcelas iguais após aquisição
- *ITBI*: R\$ 2.015.763,00, equivalente a 2,00% do valor da aquisição a serem pagos conforme curva de aquisição

2.1.4.2 Custo de Aquisição das Unidades *Built-to-Suit*

Para a aquisição das unidades na modalidade *Built-to-Suit*, foram adotados os seguintes custos:

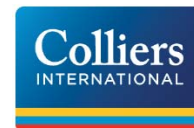
- *Assessoria Legal*: R\$ 540.000,00 referente à R\$ 15.000,00 por unidade
- *Due Diligence*: R\$ 216.000,00 referente à R\$ 6.000,00 por unidade
- *Custos de Escritura*: R\$ 180.000,00 referente à R\$ 5.000,00 por unidade
- *Laudo de Avaliação*: R\$ 209.912,40 referente à R\$ 5.830,90 por unidade
- *Consultoria Imobiliária (Aquisição)*: R\$ 1.600.538,09
- *Consultoria Imobiliária (Obras)*: R\$ 1.920.699,71.

Os custos referentes à consultoria imobiliária na fase de aquisição são escalonados da seguinte forma:

- 1º a 15º imóvel R\$ 46.647,00 por unidade
- 16º a 30º imóvel R\$ 43.732,00 por unidade
- 31º a 36º imóvel R\$ 40.816,00 por unidade.

Os custos referentes à consultoria imobiliária na fase de obras são escalonados da seguinte forma:

- 1º a 15º imóvel R\$ 55.977,00 por unidade



- 16º a 30º imóvel R\$ 52.478,00 por unidade
- 31º a 36º imóvel R\$ 48.980,00 por unidade.

Todos os custos de aquisição das unidades BTS serão pagos conforme curva de aquisição.

2.1.5 Curva de Aquisição dos Ativos

Data	Aquisição das Unidades	
	Sale and Leaseback (SLB)	Built-To-Suit (BTS)
2012	24	0
2013	0	12
2014	0	12
2015	0	12

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

2.1.6 Custos Variáveis

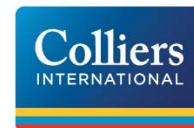
2.1.6.1 Taxa de Administração

A taxa de administração das locações e dos ativos imobiliários integrantes do FII:

- 1º ano: 0,6510% sobre o patrimônio líquido do FII
- 2º ano: 0,5510% sobre o patrimônio líquido do FII
- 3º ano: 0,4510% sobre o patrimônio líquido do FII
- 4º ano em diante: 0,3510% sobre o patrimônio líquido do FII

2.1.6.2 Vistoria semestral

Vistorias técnicas periódicas dos ativos terão custos de R\$ 4.781,34 (até 30 imóveis) e R\$ 4.431,49 (acima de 31 imóveis).



2.1.7 Despesas operacionais Recorrentes

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

- *Custos de Auditoria*: R\$ 15.000,00 por ano
- *Custódia*: R\$ 83.341,98 por ano (até o final 3º ano)
- *Despesas Legais*: R\$ 32.400,00 por ano
- *Taxa de Fiscalização na CVM*: R\$ 30.720,00 por ano
- *Despesas Gerais*: R\$ 12.000,00 por ano e
- *Laudos de Avaliação*: R\$ 3.498,54 por imóvel por ano

Todas as despesas foram mensalizadas para lançamento no fluxo de caixa com exceção dos laudos de avaliação que serão pagos anualmente no mês de Junho.

2.1.8 Reserva de Contingências

Reserva de Contingência por meio da retenção mensal de 5% (cinco por cento) do resultado líquido do fundo, com valor máximo equivalente a 3% do valor do Patrimônio Líquido para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis, integrantes do patrimônio do FII com início após 36 meses da instituição do fundo.

2.2 Receitas

2.2.1 Receitas com Locação

As receitas do FII serão oriundas das locações dos imóveis. Considerou-se contratos de locação atípico na modalidade “*built to suit*” e “*sale and leaseback*”.

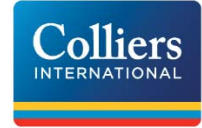
Na modalidade de Sale-and-Leaseback os contratos firmados junto a **CAIXA** contemplam total de R\$ 1.356.480,63 mensal com correção anual pelo índice de inflação IGP-M. Este valor de locação refere-se a um “cap rate” médio de locação de 11,34% a.a.

Na modalidade Built-to-Suit projeta-se um aluguel anual de 10,00% (cap rate de locação) sobre o valor de aquisição mais adequação dos ativos com correção anual pelo índice de inflação IGP-M.

2.2.2 Simulação de Venda

Apesar do FII ter legalmente duração ilimitada, na simulação financeira feita a seguir foi considerado o retorno eventual de uma cota comprada na primeira emissão e ven-

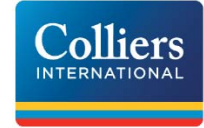
7



dida ao final do décimo ano. Para tanto, foi utilizada uma taxa de capitalização de saída (*terminal cap rate*) de 9,00% ao ano sobre o resultado mensal e custo de corretagem de 4,00%.

2.3 Viabilidade

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



	ANO 0	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
RECEITAS	-	16.374.015,59	20.648.179,76	26.634.508,35	32.759.384,85	35.469.293,79	37.430.745,74	39.500.665,98	41.685.052,80	43.990.236,22	46.422.896,29
Receitas de Aluguel - BTS	-	96.248,03	3.470.251,65	8.506.640,82	13.629.046,24	15.281.047,46	16.126.089,38	17.017.862,13	17.958.949,90	18.952.079,83	20.000.129,85
Receitas de Aluguel - SLB	-	16.277.767,56	17.177.928,11	18.127.867,53	19.130.338,60	20.188.246,33	21.304.656,35	22.482.803,85	23.726.102,90	25.088.156,39	26.422.766,44
DESPESAS OPERACIONAIS	-	2.433.966,59	2.437.727,40	2.416.892,40	2.999.844,15	3.144.506,99	3.371.999,77	3.618.358,23	3.885.340,03	4.174.881,21	4.489.115,30
Taxa de Administração	-	1.870.883,69	1.671.064,97	1.443.424,98	1.185.497,74	1.069.278,43	1.128.409,53	1.190.810,58	1.256.662,40	1.326.155,83	1.399.492,25
Consultoria	-	291.661,74	433.934,34	573.387,95	624.969,52	659.530,33	696.002,36	734.491,29	775.108,66	817.972,16	863.206,02
CUSTOS FIXOS	-	271.421,16	332.728,09	400.079,47	1.189.376,89	1.415.698,23	1.547.587,88	1.693.056,37	1.853.568,98	2.030.753,22	2.226.417,03
Despesas Operacionais	-	271.421,16	332.728,09	400.079,47	1.189.376,89	1.415.698,23	1.547.587,88	1.693.056,37	1.853.568,98	2.030.753,22	2.226.417,03
SUBSCRIÇÃO	-	154.562.032,10	35.677.567,91	49.488.786,26	52.409.351,38	7.703.417,98	-	-	-	-	-
CUSTOS VARIÁVEIS	-	153.859.644,14	35.677.567,91	49.488.786,26	52.409.351,38	7.703.417,98	-	-	-	-	-
Aquisição do Ativo - BTS	-	34.333.019,84	47.921.226,54	50.776.890,79	7.581.791,17	-	-	-	-	-	-
Aquisição do Ativo - SLB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custos de Aquisição do Ativo - SLB	-	1.344.548,07	1.568.559,72	1.632.460,59	121.626,82	-	-	-	-	-	-
Custos Aquisição SLB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Instituição do FI	-	12.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CUSTOS FIXOS	-	702.387,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custos Instituição do FI	-	702.387,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FLUXO DE CAIXA	-	21.737.518,90	31.279.333,90	28.191.735,43	22.056.122,71	32.324.786,80	34.038.745,97	35.882.307,74	37.799.712,77	39.815.355,01	41.933.780,99
Receitas Financeiras	-	10.365.237,54	6.983.569,61	3.109.581,89	321.375,70	217.635,41	229.250,68	241.365,05	254.103,07	267.493,99	281.568,04
Perpetuidade	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	495.177.560,39
FLUXO DE CAIXA	-	11.372.281,37	24.295.764,29	25.082.153,54	22.377.498,42	32.542.222,21	34.287.996,64	36.123.672,79	38.053.815,85	40.082.849,00	537.392.909,42
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS	-	24.305.286,54	25.194.021,96	27.327.197,84	30.080.916,40	32.542.422,21	34.287.996,64	36.123.672,79	38.053.815,85	40.082.849,00	42.215.349,03
YIELD	0,00%	8,10%	8,40%	9,11%	10,03%	10,85%	11,43%	12,04%	12,68%	13,36%	14,07%

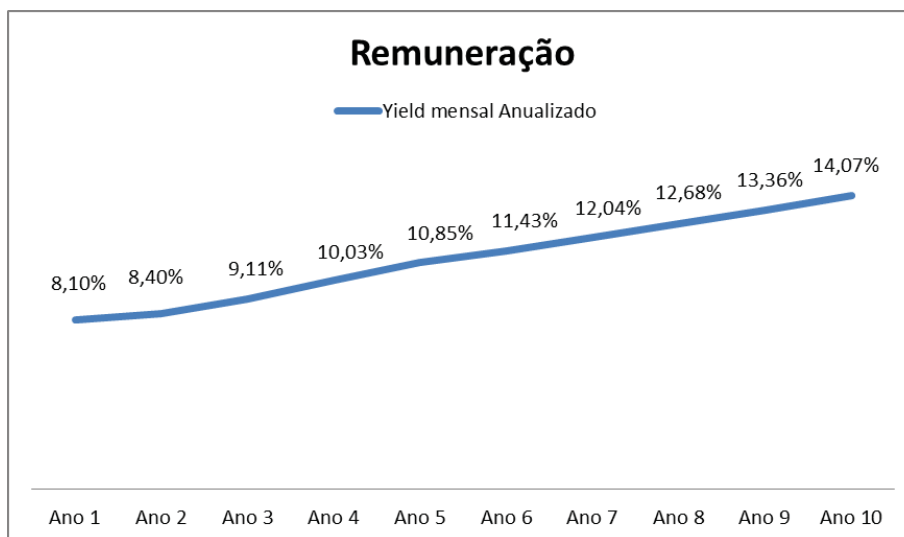
Considerando os anos de vigência do FII, o cotista tem o seguinte fluxo financeiro:

	Captação	Dividendos	Perpetuidade	Fluxo de Caixa
Ano 0	300.000.000,00	-	-	- 300.000.000,00
Ano 1	-	24.305.286,54	-	24.305.286,54
Ano 2	-	25.194.021,96	-	25.194.021,96
Ano 3	-	27.327.197,84	-	27.327.197,84
Ano 4	-	30.080.916,40	-	30.080.916,40
Ano 5	-	32.542.422,21	-	32.542.422,21
Ano 6	-	34.287.996,64	-	34.287.996,64
Ano 7	-	36.123.672,79	-	36.123.672,79
Ano 8	-	38.053.815,85	-	38.053.815,85
Ano 9	-	40.082.849,00	-	40.082.849,00
Ano 10	-	42.215.349,03	495.177.560,39	537.392.909,42

TIR a.a. 13,71%

Observa-se que a cota adquirida na emissão inicial terá Taxa Interna de Retorno (TIR) de 13,71% ao ano. A TIR refere-se ao retorno mensal anualizado.

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



2.4 Análises de Sensibilidade

2.4.1 Cap Rate Inicial

A tabela a seguir ilustrará a variação da TIR e do *yield* anual decorrente da variação do *cap rate* – (taxa de rendimento) aplicado para identificação do valor inicial de locação.

Cap Rate	TIR	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
9,25%	13,26%	8,10%	8,31%	8,90%	9,70%	10,49%	11,05%	11,64%	12,27%	12,92%	13,61%
9,50%	13,41%	8,10%	8,34%	8,97%	9,81%	10,61%	11,18%	11,78%	12,41%	13,07%	13,76%
9,75%	13,56%	8,10%	8,37%	9,04%	9,92%	10,73%	11,30%	11,91%	12,54%	13,21%	13,92%
10,00%	13,71%	8,10%	8,40%	9,11%	10,03%	10,85%	11,43%	12,04%	12,68%	13,36%	14,07%
10,25%	13,86%	8,10%	8,43%	9,18%	10,14%	10,97%	11,56%	12,17%	12,82%	13,51%	14,23%
10,50%	14,00%	8,10%	8,46%	9,25%	10,24%	11,09%	11,68%	12,31%	12,96%	13,65%	14,38%
10,75%	14,15%	8,10%	8,49%	9,32%	10,35%	11,21%	11,81%	12,44%	13,10%	13,80%	14,63%
10,50%	14,00%	8,10%	8,46%	9,25%	10,24%	11,09%	11,68%	12,31%	12,96%	13,65%	14,38%

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

2.4.2 Cap Rate de Saída

A tabela a seguir ilustrará o impacto a ser observado na TIR anual (taxa interna de retorno) decorrente da variação do *cap rate* de saída (taxa de rendimento), que é aplicado ao final do fluxo visando simular a recolocação dos imóveis no mercado, ao final do prazo de 10 anos.

Ou seja, é possível observar que a taxa interna de retorno esperada no horizonte de 10 anos será entre 14,57% a.a. e 12,97% a.a.

Term. Cap Rate	TIR
8,00%	14,57%
8,25%	14,34%
8,50%	14,12%
8,75%	13,91%
9,00%	13,71%
9,25%	13,52%
9,50%	13,33%
9,75%	13,15%
10,00%	12,97%

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

2.4.2.1 Venda forçada das Unidades

Outra hipótese a considerar é o cenário de venda forçada ao final do horizonte de 10 anos. Este cenário se compõe pelas premissas que algumas unidades serão vendidas sem contrato renovado pela **CAIXA** e em função desta desvantagem sofrerão um desconto no valor de venda.

Visando simular esse cenário, aplicou-se um desconto de 40% sobre este valor de venda de parte da carteira de imóveis.

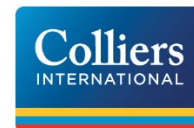
Segue tabela ilustrando o impacto da venda forçada em função de agências sem contrato renovado:

% da Carteira	Nº de Agências	TIR	Delta
13%	6	12,78%	-0,29%
15%	7	12,72%	-0,35%
17%	8	12,66%	-0,41%
19%	9	12,60%	-0,47%
21%	10	12,54%	-0,54%
23%	11	12,48%	-0,60%
25%	12	12,42%	-0,66%
27%	13	12,36%	-0,72%
29%	14	12,29%	-0,78%
31%	15	12,23%	-0,85%

2.4.3 Retorno ao Investidor Pessoa Física

A tabela a seguir ilustra o impacto a ser observado na TIR (taxa interna de retorno) anual, líquida de imposto de renda ao investidor pessoa física, em função da variação do cap rate de saída (taxa de rendimento), que é aplicado ao final do fluxo visando simular a recolocação dos imóveis no mercado, ao final do prazo de 10 anos.

Ou seja, é possível observar que a TIR esperada, quando comparada com o CDI médio, ambos no horizonte de 10 anos e líquidos de imposto de renda, será entre 166,34% e 184,26% do CDI.

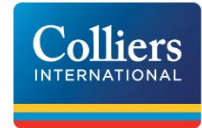


Term. Cap Rate	TIR Líquida de IR ¹	CDI Líquido de IR ²	% CDI Líquido ³
8,00%	13,86%	7,52%	184,26%
8,25%	13,67%	7,52%	181,68%
8,50%	13,48%	7,52%	179,21%
8,75%	13,30%	7,52%	176,85%
9,00%	13,13%	7,52%	174,58%
9,25%	12,97%	7,52%	172,40%
9,50%	12,81%	7,52%	170,30%
9,75%	12,66%	7,52%	168,29%
10,00%	12,51%	7,52%	166,34%

¹ Rentabilidade através da TIR, adotada a isenção de imposto de renda na distribuição de rendimentos nos termos da Lei nº 11.033/04 (alterada pela Lei nº 11.196/05), e descontada a alíquota de 20% de Imposto de Renda sobre o ganho de capital considerando-se a venda da cota.

² CDI médio de 10 anos obtido do relatório FOCUS do BACEN de 8,85% a.a. descontada a alíquota de 15% de imposto de renda.

³ Comparativo entre a TIR e CDI, ambos líquidos de imposto de renda.



3 ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 14 (quatorze) folhas.

São Paulo, 17 de Julho de 2012.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Paula Casarini".

Paula Cristina Alonso Casarini
Engenheira Civil
Responsável Técnico
CREA 5.060.339.429

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Edoardo Dalla Fina".

Edoardo Dalla Fina
Administrador
Consultor Sênior

