PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
MAXI RENDA

MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 97.521.225/0001-25

Administrado por

Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

No montante de até

R$ 150.000.020,00

(cento e cinquenta milhões e vinte reais)

Código ISIN nº BRMXRFCTF008

O **MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (**"Fundo"**) está realizando sua segunda emissão (**"2ª Emissão"**) através de uma oferta pública de distribuição de até 1.304.348 (um milhão, trezentas e quatro mil, trezentas e quarenta e oito) cotas (**"Cotas"**), nominativo-escriturais, em regime de melhores esforços de colocação, sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04 (**"Coordenador Líder"**), conforme procedimentos previstos na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (**"Instrução CVM 400"**). As Cotas serão emitidas com preço de emissão de R$ 115,00 (cento e quinze reais) (**"Valor da Cota"**) por Cota, na data de sua primeira integralização (**"Data de Emissão"**) que compreendem a distribuição pública primária de Cotas do Fundo (**"Oferta"**), perfazendo o valor total de até R$ 150.000.020,00 (cento e cinquenta milhões e vinte reais), na Data de Emissão (**"Volume Total da Oferta"**), e a quantidade mínima de 86.957 (oitenta e seis mil, novecentas e cinquenta e sete) Cotas, perfazendo o valor mínimo de R$ 10.000.055,00 (dez milhões e cinquenta e cinco reais) (**"Volume Mínimo da Oferta"**), correspondente à 2ª Emissão. Cada investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas no mercado primário, totalizando um montante mínimo de investimento de R$ 1.150,00 (um mil, cento e cinquenta reais), na Data de Emissão (**"Montante Mínimo de Investimento"**).

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 195.653 (cento e noventa e cinco mil, seiscentas e cinquenta e três) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Cotas do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder. Adicionalmente, o Coordenador Líder terá o direito exclusivo, a partir da publicação do anúncio de início da Oferta, de exercer a opção de emissão das Cotas do Lote Suplementar, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação à Instituição Administradora, abaixo definida. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Volume Total da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, 260.870 (duzentas e sessenta mil, oitocentas e setenta) Cotas, conforme decisão exclusiva da Instituição Administradora do Fundo (**"Cotas Adicionais"**), conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no *"Contrato de Prestação de Serviços de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, da Segunda Emissão de Cotas do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII"*, celebrado entre a Instituição Administradora, a BM&FBOVESPA, conforme definido abaixo, e o Coordenador Líder em 31 de agosto de 2012 (**"Contrato de Distribuição"**), no Regulamento, abaixo definido, neste prospecto (**"Prospecto"**), e na legislação vigente. 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 2ª Emissão e a presente Oferta foram aprovadas em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, realizada em 27 de agosto de 2012 ("AGC 2ª Emissão").

O Fundo foi constituído pela Instituição Administradora através do *"Regulamento do* **MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII"**, celebrado em 04 de julho de 2011 e registrado em 06 de julho de 2011, sob o nº 1.649.280, perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, o qual aprovou a primeira emissão de Cotas do Fundo. O Regulamento foi alterado (i) em 17 de agosto de 2011, por meio do *"Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Regulamento do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII"*, registrado em 18 de agosto de 2011, sob o nº 1.653.265 perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado de São Paulo, e (ii) em 13 de outubro de 2011, por meio do *"Instrumento Particular de Segundo Aditamento ao Regulamento do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII"*, registrado em 17 de outubro de 2011, sob o nº 1.658.401 perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado 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 472"**), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A Oferta foi aprovada e registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2012/027, em 18 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 ("BM&FBOVESPA"), observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento.

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário destinado à aplicação preponderante em CRI, podendo ainda, investir em LCI, LH, e Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário 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.

"Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 57 a 62 para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas, antes de aceitarem a Oferta."

"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

xp investimentos

GESTOR

xp gestão de recursos

ADMINISTRADOR

citi

ASSESSOR LEGAL

PMKA ADVOGADOS

INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES

BI&P Industval & Partners Corretora · Bradesco Corretora · Citi Corretora · CGD Securities · CM Capital Markets · Coinvalores · Concordia · Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários · bancofator Corretora · Futura corretora · Gradual Investimentos · ICAP · Interbolsa · Itaú · ItaúCorretora · Lerosa · Máxima Corretora de Valores · Mirae Asset Securities (Brasil) CTVM · Octo Investimentos · Omar Camargo Investimentos Corretora Premium · Petra Corretora de Valores · planner · Renascença DTVM · Socopa Corretora Paulista · Souza Barros Câmbio e Títulos S.A. · Spinelli · Talarico · Título · UM Investimentos · Walpires corretora

A data deste Prospecto é 18 de setembro de 2012

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

AVISOS IMPORTANTES:

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

O PROSPECTO SERÁ ENTREGUE AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

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 GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU DE FUNDOS GARANTIDORES.

A RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA 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 DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES 7

1. SUMÁRIO

- Resumo das Características da Oferta e Estratégia de Investimento do Fundo..... 19

2. A PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

- Principais Características da Primeira Emissão 27

3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

- Características Básicas da Oferta 31
- Quantidade e Valores das Cotas 31
- Prazos de Distribuição 32
- Prazos de Subscrição e Integralização..... 32
- Direito de Preferência na Subscrição..... 33
- Negociação das Cotas..... 34
- Direito aos Rendimentos..... 34
- Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta..... 35
- Público Alvo da Oferta..... 36
- Inadequação da Oferta a Investidores..... 36
- Suspensão e Cancelamento da Oferta 36
- Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo 36
- Órgão Deliberativo da Oferta 37
- Regime de Colocação 37
- Da Contratação das Instituições Participantes..... 37
- Plano da Oferta 37
- Cronograma Estimativo 38

4. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS

- Visão Geral do Setor Imobiliário..... 41
- Fatores que influenciam o Mercado Imobiliário 41
- Expansão do Crédito Habitacional 46
- Visão Geral dos Fundos de Investimento Imobiliário..... 47
- Visão Geral da Securitização de Recebíveis Imobiliários 50

5. FATORES DE RISCO

- Liquidez Reduzida das Cotas..... 57
- Restrições ao Resgate de Cotas 57
- Restrições à Alienação das Cotas pelos Cotistas..... 57
- Risco de Fatores Macroeconômicos Relevantes..... 57
- Riscos de Concentração da Carteira 58
- Riscos Gerais 58
- Riscos do Prazo..... 58
- Risco de Mercado 58
- Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez..... 59
- Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido 59
- Risco de Crédito 59
- Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI..... 60
- Riscos Associados ao Investimento em Imóveis 60
- Risco Proveniente do Uso de Derivativos 60

- Risco Tributário 60
- Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário 61
- Risco de Amortização Antecipada das Cotas 61
- Risco de Conflito de Interesses 61
- Risco Relativo ao Estudo de Viabilidade 61
- Risco Relativo à Concentração e Pulverização 62
- Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas no Prospecto 62
- Risco de Diluição da Participação do Cotista.. 62
- Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas 62
- Risco Jurídico..... 62
- Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos 62

6. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

- Base Legal 65
- Ativos Imobiliários 65
- Principais Características do Fundo 67
- Fluxo de Investimento do Fundo 68
- Características Básicas do Fundo 68
- Forma de condomínio 71
- Prazo 71
- Objeto do Fundo 71
- Política de Investimentos..... 72
- Da utilização dos Recursos do Fundo 72
- Da amortização de Cotas do Fundo 72
- Representação dos Cotistas 72
- Taxas e Encargos do Fundo 73
- Características das Cotas 74
- Evolução da distribuição de rendimentos do Fundo e das Cotas 75
- Composição da Carteira do Fundo 77
- Cotação e Liquidez das Cotas do Fundo..... 77

7. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

- Da Instituição Administradora 81
- Do Gestor 85
- Do Coordenador Líder..... 85

8. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

- Política e Estratégia de Investimento 89
- Investimentos e Potenciais Investimentos a Serem Realizados pelo Fundo 90
- Critérios de Elegibilidade dos Ativos do Fundo 90
- Critério de Precificação dos Ativos do Fundo 92
- Visão Geral do Processo de Investimento 92

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

- Condições do Contrato 97
- Relações do Fundo com o Coordenador Líder 97
- Procedimentos da Distribuição 97
- Demonstrativos dos Custos da Distribuição 100
- Contrato de Garantia de Liquidez 100
- Destinação dos Recursos 100

10. TRIBUTAÇÃO

- Tributação do Fundo 103
- Tributação dos Investidores 103

11. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

- Taxa de Administração 107
- Remuneração do Gestor 107
- Taxa de Performance 107
- Disposições Gerais 108

12. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

- Informações sobre as Partes 111
- Relacionamento entre as Partes 112
- Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo 113

13. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

- Informações aos Cotistas 117

14. INFORMAÇÕES RELEVANTES

- Esclarecimentos a respeito da Oferta 121

15. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

- Atendimento aos Quotistas 125

16. ANEXOS

- Anexo I: Instrumento de Constituição do Fundo 129
- Anexo II: Ata de AGC 2ª Emissão 133
- Anexo III: Regulamento Consolidado do Fundo 141
- Anexo IV: Declaração do Coordenador Líder 189
- Anexo V: Declaração da Instituição Administradora 193
- Anexo VI: Minuta do Boletim de Subscrição 197
- Anexo VII: Estudo de Viabilidade do Fundo 215
- Anexo VIII: Relatório da Instituição Administradora e Relatório de Demonstração de Fluxo de Caixa.....237

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

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

I. "1ª Emissão":	A distribuição pública de Cotas da primeira emissão do Fundo, encerrada em 13 de abril de 2012, pela qual o Fundo distribuiu 538.834 (quinhentas e trinta e oito mil, oitocentas e trinta e quatro) Cotas, com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais), totalizando R$ 53.883.400,00 (cinquenta e três milhões, oitocentos e oitenta e três mil e quatrocentos reais).
II. "2ª Emissão" ou "Emissão":	A presente distribuição pública de Cotas da segunda emissão do Fundo, a ser realizada nos termos da Instrução CVM 400.
III. "Anúncio de Encerramento":	Anúncio de encerramento da Oferta, publicado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.
IV. "Anúncio de Início":	Anúncio de início da Oferta, publicado na forma do Artigo 52 da Instrução CVM 400.
V. "Assembleia Geral de Cotistas":	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 68 deste Prospecto.
VI. "Ata de AGC 2ª Emissão":	Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII, realizada em 27 de agosto de 2012, a qual, dentre outros assuntos, aprovou a 2ª Emissão e a presente Oferta, a qual se encontra anexa ao presente Prospecto na forma do Anexo II.
VII. "Ativos Imobiliários":	Quando referidos conjuntamente, consistem nos ativos que serão objeto de investimento pelo Fundo, quais sejam: os CRI, as LCI, as LH e as Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, respeitando-se os Critérios de Concentração e outros ativos imobiliários previstos na Instrução CVM 472, observando-se os limites da legislação em vigor. Na ocorrência de algum evento de inadimplemento dos Ativos Imobiliários, eventuais bens móveis e imóveis entregues em garantia de tais Ativos Imobiliários poderão fazer parte do patrimônio líquido do Fundo, conforme previsto no item 12.4.1. do Regulamento.

VIII. "Ativos de Liquidez":	Visando o pagamento dos Encargos do Fundo, o Fundo poderá aplicar parcela de seu patrimônio líquido em ativos de liquidez, tais como: cotas de fundo de investimento de renda fixa e referenciados DI, em Certificados de Depósito Bancário (CDB) ou outros títulos de emissão ou coobrigação de instituições financeiras de primeira linha, em títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.
IX. "Auditor Independente":	A PricewaterhouseCoopers, inscrita no CPNJ/MF sob o nº 61.562.112/0001-20.
X. "Benchmark":	Superar a rentabilidade da Nota do Tesouro Nacional, série C – NTN-C, com vencimento em cada Data de Cálculo, mais próximo de 6 (seis) anos. Caso tenha mais de uma NTN-C com vencimento próximo de 6 (seis) anos, será considerada a rentabilidade média de ambas as NTN-C com prazo semelhante. O Benchmark não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, presente ou futura.
XI. "BM&FBOVESPA":	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
XII. "Cetip":	CETIP S.A. Mercados Organizados.
XIII. Comunicado ao Mercado de Início do Período do Direito de Preferência":	Comunicado que será disponibilizado pelo Coordenador Líder à BM&FBOVESPA através do sistema BVMFNet, bem como disponibilizado no site do Coordenador Líder e da Instituição Administradora na data da publicação do Anúncio de Início, informando ao mercado a data de início do Período de Direito de Preferência.
XIV. "Comunicado ao Mercado de Início do Período de Oferta Pública":	Comunicado que será disponibilizado pela Instituição Administradora à BM&FBOVESPA através do sistema BVMFNet, bem como disponibilizado no site do Coordenador Líder e/ou do Administrador, no 1° (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência, informando ao mercado a data do início do Período de Oferta Pública, o montante de Cotas integralizadas durante o Período de Direito de Preferência e a quantidade de Cotas remanescentes.

XV. "Contrato de Distribuição":	Contrato de Prestação de Serviços de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, da Segunda Emissão de Cotas do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII, celebrado em 31 de agosto de 2012, entre a Instituição Administradora, a BM&FBOVESPA, e o Coordenador Líder.
XVI. "Contrato de Gestão":	Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Gestão da Carteira do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII, celebrado entre a Instituição Administradora e o Gestor em 04 de julho de 2011.
XVII. "Coordenador Líder":	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, será a instituição financeira que irá atuar na qualidade de coordenador líder da Oferta.
XVIII. "Cotas":	As cotas de emissão do Fundo.
XIX. "Cotas Adicionais":	São as Cotas que representam até 20% das Cotas da Oferta, ou seja, 260.870 (duzentas e sessenta mil, oitocentas e setenta) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério exclusivo da Instituição Administradora 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.
XX. "Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário":	As cotas emitidas por fundos de investimento imobiliário, constituídos nos termos da Instrução CVM 472, devidamente registrados perante a CVM e em funcionamento.
XXI. "Cotas do Lote Suplementar":	São as Cotas que representam até 15% das Cotas da Oferta, ou seja, 195.653 (cento e noventa e cinco mil, seiscentas e cinquenta e três) 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.

XXII. "Cotistas":	Todo e qualquer titular de Cotas do Fundo.
XXIII. "Cotistas 1ª Emissão":	Os Cotistas que forem titulares de Cotas da 1ª Emissão na data de 04 de setembro de 2012, sendo que a posição dos Cotistas da 1ª Emissão que terão direito de preferência será divulgada pela Instituição Administradora à BM&FBOVESPA na data de 05 de setembro de 2012.
XXIV. "CRI":	Certificados de Recebíveis Imobiliários performados ou não performados, lastreados em créditos imobiliários diversos (originados a partir de imóveis comerciais, residenciais, industriais, shopping centers, loteamentos, etc), representados ou não por cédulas de crédito imobiliário, cuja emissão ou negociação tenha sido realizada no âmbito da Instrução CVM 400 ou da Instrução CVM 476.
XXV. "Critério de Concentração por Ativo":	O Fundo poderá investir até: (1) 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em (a) CRI, (b) LCI, (c) LH, e (d) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, respeitando-se os limites da regulamentação aplicável; e (2) 30% (trinta por cento) do seu patrimônio líquido em Ativos de Liquidez. O limite previsto neste subitem "ii" não é aplicável nas seguintes hipóteses: (i) pelo prazo de 3 (três) anos, a contar da Data de Registro de Funcionamento, a totalidade dos recursos captados pelo Fundo poderá ser aplicada nos Ativos de Liquidez; (ii) recursos originados a partir da liquidação e/ou alienação de Ativos Imobiliários, conforme o previsto no item 14.1.1. do Regulamento, poderão ser aplicados nos Ativos de Liquidez; e (iii) a totalidade dos recursos captados no âmbito de novas emissões de Cotas do Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Liquidez.
XXVI. "Critério de Concentração por Emissor":	O Fundo poderá investir até: (1) 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido em um mesmo patrimônio separado de companhias emissoras de CRI; e (2) 20% (vinte por cento) do seu patrimônio líquido em LCI, LH, Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e nos Ativos de Liquidez emitidos pela mesma instituição financeira.

XXVII. "Critérios de Concentração":	O Critério de Concentração por Emissor e o Critério de Concentração por Ativo, quando referidos conjuntamente.
XXVIII. "Critérios de Elegibilidade":	Critérios a serem observados exclusivamente pelo Gestor, quando da aquisição dos Ativos Imobiliários. Tais critérios estão descritos no Anexo I do Regulamento e no item "Características Básicas do Fundo" da Seção "Características do Fundo" na página 68 deste Prospecto.
XXIX. "Custodiante":	Instituição Administradora ou instituição de primeira linha, que venha a ser contratada pela Instituição Administradora.
XXX. "CVM":	Comissão de Valores Mobiliários.
XXXI. "Data da Liquidação Financeira da Oferta Pública":	A liquidação financeira das Cotas objeto da Oferta será realizada no dia 18 de outubro de 2012.
XXXII. "Data da Liquidação Financeira do Direito de Preferência":	A liquidação financeira das Cotas objeto do Direito de Preferência será realizada no dia de 04 de outubro de 2012.
XXXIII. "Data de Cálculo":	Qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das Cotas ao Cotista.
XXXIV. "Data de Emissão":	Data da primeira integralização de Cotas do Fundo.
XXXV. "Data de Registro de Funcionamento":	O dia 10 de maio de 2011, no qual o Fundo obteve o registro de funcionamento perante a CVM.
XXXVI. "Desenquadramento Passivo Involuntário":	São as hipóteses nas quais o descumprimento dos limites por ativo e modalidade de ativo previstos no Regulamento, na Instrução CVM 409 e na Instrução CVM 472 ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade da Instituição Administradora e do Gestor, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido do Fundo ou nas condições gerais do mercado de capitais.
XXXVII. "Dia Útil":	Qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional.
XXXVIII. "Direito de Preferência":	O direito de preferência na subscrição das Cotas desta 2ª Emissão, pelos Cotistas 1ª Emissão.
XXXIX. "Encargos do Fundo":	São os custos e despesas descritas no item 26.1. do Regulamento e na Seção "Taxas e Encargos do Fundo" na página 73 deste Prospecto, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora, do patrimônio líquido do Fundo.

XL. "Estruturador":	XP Connector Realty Negócios Imobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2179, 8º andar, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ/ MF sob o nº 14.276.481/0001-77.
XLI. "Escriturador de Cotas" ou "Banco Escriturador":	Instituição Administradora ou instituição financeira de primeira linha a ser contratada pela Instituição Administradora, para prestar serviços de escrituração das Cotas de emissão do Fundo.
XLII. "Fundo" ou "Maxi Renda":	Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 97.521.225/0001-25.
XLIII. "Gestor":	XP Gestão de Recursos Ltda., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201 a 208 (parte), Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.625.200/0001-89.
XLIV. "Instituição Administradora":	Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40.
XLV. "Instituições Participantes":	**(i)** Bradesco S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.885.045/0001-32; **(ii)** CGD Investimentos Corretora de Valores e Câmbio S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.554.076/0001-08; **(iii)** Citigroup Global Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.709.114/0001-64; **(iv)** CM Capital Markets Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.685.483/0001-30; **(v)** Coinvalores Corretora de Câmbio, e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.336.036/0001-40; **(vi)** Concordia S.A. Corretora de Valores Mobiliários, Câmbio e Commodities, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.904.364/0001-08; **(vii)** Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.048.783/0001-00; **(viii)** Fator S.A. Corretora de Valores, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 63.062.749/0001-83; **(ix)** Nova Futura DTVM Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.257.795/0001-79; **(x)** Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.918.160/0001-73; **(xi)** ICAP do Brasil Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.105.360/0001-22; **(xii)** Indusval S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17; **(xiii)** Escritório Lerosa S/A Corretores de Valores, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.973.863/0001-30; **(xiv)** Máxima S.A. Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.886.862/0001-12; **(xv)** Mirae Asset Securities Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.,

	inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.392.983/0001-38; **(xvi)** Octo Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.434.335/0001-60; **(xvii)** Omar Camargo Corretora de Câmbio e Valores Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 76.616.978/0001-44; **(xviii)** Planner Corretora de Valores S.A. inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54; **(xix)** Petra Personal Trader Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.317.692/0001-94; **(xx)** Renascença Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.287.735/0001-03; **(xxi)** Socopa Sociedade Corretora Paulsita S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390.0001-40; **(xxii)** Corretora Souza Barros Câmbio e Títulos S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.787.776/0001-98; **(xxiii)** Spinelli S.A. Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.739.629/0001-42; **(xxiv)** Talarico Corretora de Câmbio e Títulos Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.729.133/0001-98; **(xxv)** Título Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.169.875/0001-79; **(xxvi)** UM Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.968.066/0001-29; **(xxvii)** Walpires S.A. Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.769.790/0001-69, **(xxviii)** Interbolsa do Brasil CCTVM Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.169.331/0001.50; e **(xxix)** Itaú Corretora de Valores S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, que foram contratadas para participarem da colocação das Cotas. As Instituições Participantes são instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para o exercício das atividades relativas à distribuição de títulos e valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor, e que tenham assinado Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, por meio do qual concretizaram sua adesão ao Contrato de Distribuição e todos seus termos e condições.
XLVI. "Instrução CVM 400":	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
XLVII. "Instrução CVM 409":	Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
XLVIII. "Instrução CVM 472":	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
XLIX. "Instrução CVM 476":	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
L. "Investidores":	Todo e qualquer investidor, inclusive os Cotistas 1ª Emissão, considerando pessoas físicas ou jurídicas, que vier a adquirir as Cotas objeto da Oferta, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, exceto clubes de investimento.

LI. "Lei nº 8.668/1993":	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
LII. "Lei nº 10.931/2004":	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
LIII. "LCI":	Letra de crédito imobiliário emitida nos termos da Lei nº 10.931/2004.
LIV. "LH":	Letra hipotecária, emitida nos termos da Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988, conforme alterada.
LV. "Liquidação Financeira Direito de Preferência":	A liquidação financeira das Cotas do Fundo no exercício do Direito de Preferência.
LVI. "Liquidação Financeira Oferta Pública":	A liquidação financeira das Cotas do Fundo no Período de Oferta Pública.
LVII. "Liquidações Financeiras":	A Liquidação Financeira Direito de Preferência e a Liquidação Financeira Oferta Pública, quando denominadas em conjunto.
LVIII. "Montante Mínimo de Investimento":	Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, o montante mínimo de R$ 1.150,00 (um mil, cento e cinquenta reais), na Data de Emissão, não se aplicando tal restrição aos Cotistas 1ª Emissão no exercício do Direito de Preferência.
LIX. "Período de Direito de Preferência":	Período de 10 (dez) Dias Úteis contados de 21 de setembro de 2012, destinado ao exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas 1ª Emissão.
LX. "Período de Oferta Pública"	Período correspondente ao prazo remanescente da Oferta, após decorrido o Período de Direito de Preferência.
LXI. "Pessoas Vinculadas":	(i) administrador ou controlador da Instituição Administradora, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder, (iii) administrador ou controlador do Gestor, (iv) qualquer pessoa 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), (iii) ou (iv).
LXII. "Política de Investimentos":	A política de investimento do Fundo encontra-se disciplinada na Cláusula 12 e subitens do Regulamento e na Seção "Política e Estratégia de Investimento" na página 89 deste Prospecto.

LXIII. "Prazo de Colocação":	Prazo de até 6 (seis) meses, contados a partir da publicação do Anúncio de Início.
LXIV. "Prazo de Exercício do Direito de Preferência":	O período compreendido do Dia Útil seguinte à publicação do Anúncio de Início até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente.
LXV. "Preço de Integralização":	Pela integralização de cada Cota, os subscritores desta Oferta pagarão o Valor da Cota, na Data da Liquidação Financeira do Período de Direito de Preferência, ou na Data da Liquidação Financeira da Oferta Pública, conforme o caso.
LXVI. "Prospecto":	O presente Prospecto de Distribuição Pública de Cotas da 2ª Emissão do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
LXVII. "Regulamento":	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, datado de 04 de julho de 2011, e registrado em 06 de julho de 2011, sob o nº 1.649.280, perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, o qual foi alterado em: (i) 17 de agosto de 2011, por meio do "*Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Regulamento do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", registrado em 18 de agosto de 2011, sob o nº 1.653.265, perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado de São Paulo, e (ii) em 13 de outubro de 2011, por meio do "*Instrumento Particular de Segundo Aditamento ao Regulamento do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", registrado em 17 de outubro de 2011, sob o nº 1.658.401, perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado de São Paulo e que se encontra anexo ao presente Prospecto na forma do Anexo II.
LXVIII. "Taxa de Administração":	Tem o significado que lhe é atribuído no item 9.1 do Regulamento e na Seção "Remuneração dos Prestadores de Serviço" na página 105 deste Prospecto.
LXIX. "Taxa de Gestão":	Tem o significado que lhe é atribuído no item 9.1.1 do Regulamento e na Seção "Remuneração dos Prestadores de Serviço" na página 105 deste Prospecto.
LXX. "Taxa de Performance":	Tem o significado que lhe é atribuído no item 9.2 do Regulamento e na Seção "Remuneração dos Prestadores de Serviço" na página 105 deste Prospecto.

LXXI. "Termo(s) de Adesão":	O(s) termo(s) de adesão ao Contrato de Distribuição firmados pelas Instituições Participantes.
LXXII. "Valor da Cota":	O valor unitário da Cota de R$ 115,00 (cento e quinze reais), na Data de Emissão, que foi calculado na forma prevista no item 24.1. "I" do Regulamento, a partir do seu valor de mercado, o qual foi obtido pela média do valor do fechamento diário das Cotas já existentes do Fundo, no mercado administrado pela BM&FBOVESPA, no período compreendido entre 26 de junho de 2012 e 20 de agosto de 2012.
LXXIII. "Volume Mínimo da Oferta":	O volume mínimo da Oferta será de 86.957 (oitenta e seis mil, novecentas e cinquenta e sete) Cotas, totalizando R$ 10.000.055,00 (dez milhões e cinquenta e cinco reais), na Data de Emissão.
LXXIV. "Volume Total da Oferta":	O volume total da Oferta será de 1.304.348 (um milhão, trezentas e quatro mil, trezentas e quarenta e oito) Cotas, totalizando R$ 150.000.020,00 (cento e cinquenta milhões e vinte reais), na Data de Emissão, sem prejuízo das eventuais Cotas do Lote Suplementar e das Cotas Adicionais.

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 57 a 62 deste Prospecto.

Nome do Fundo	Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
Instituição Administradora	Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Instituições Participantes	São as seguintes corretoras: (i) Bradesco S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.885.045/0001-32; (ii) CGD Investimentos Corretora de Valores e Câmbio S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.554.076/0001-08; (iii) Citigroup Global Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.709.114/0001-64; (iv) CM Capital Markets Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.685.483/0001-30; (v) Coinvalores Corretora de Câmbio, e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.336.036/0001-40; (vi) Concordia S.A. Corretora de Valores Mobiliários, Câmbio e Commodities, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.904.364/0001-08; (vii) Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.048.783/0001-00; (viii) Fator S.A. Corretora de Valores, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 63.062.749/0001-83; (ix) Nova Futura DTVM Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.257.795/0001-79; (x) Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.918.160/0001-73; (xi) ICAP do Brasil Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.105.360/0001-22; (xii) Indusval S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17; (xiii) Escritório Lerosa S/A Corretores de Valores, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.973.863/0001-30; (xiv) Máxima S.A. Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.886.862/0001-12; (xv) Mirae Asset Securities Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.392.983/0001-38; (xvi) Octo Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.434.335/0001-60; (xvii) Omar Camargo Corretora de Câmbio e Valores Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 76.616.978/0001-44; (xviii) Planner Corretora de Valores S.A. inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54; (xix) Petra Personal Trader Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.317.692/0001-94; (xx) Renascença Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.287.735/0001-03; (xxi) Socopa Sociedade Corretora Paulsita S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390.0001-40; (xxii) Corretora Souza Barros Câmbio e Títulos S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.787.776/0001-98; (xxiii) Spinelli S.A. Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.739.629/0001-42; (xxiv) Talarico Corretora de Câmbio e Títulos Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.729.133/0001-98; (xxv) Título Corretora de Valores S.A., inscrita

	no CNPJ/MF sob o nº 62.169.875/0001-79; (xxvi) UM Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.968.066/0001-29; (xxvii) Walpires S.A. Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.769.790/0001-69, **(xxviii)** Interbolsa do Brasil CCTVM Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.169.331/0001.50; e **(xxix)** Itaú Corretora de Valores S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, que foram contratadas para participarem da colocação das Cotas. As Instituições Participantes são instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitadas e autorizadas pela CVM para o exercício das atividades relativas à distribuição de títulos e valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor, e que tenham assinado Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, por meio do qual concretizaram sua adesão ao Contrato de Distribuição e todos seus termos e condições. O Coordenador Líder contratou as Instituições Participantes para participar da Oferta, as quais atuam sob a coordenação do Coordenador Líder e com as quais foram celebrados os Termos de Adesão.
Gestor	XP Gestão de Recursos Ltda.
Estruturador	XP Connector Realty Negócios Imobiliários Ltda.
Banco Escriturador	É a própria Instituição Administradora.
Quantidade de Cotas da Oferta	1.304.348 (um milhão, trezentas e quatro mil, trezentas e quarenta e oito)Cotas.
Valor Total da Oferta	1.304.348 (um milhão, trezentas e quatro mil, trezentas e quarenta e oito) Cotas, totalizando até R$ 150.000.020,00 (cento e cinquenta milhões e vinte de reais), na Data de Emissão, sem prejuízo das eventuais Cotas do Lote Suplementar e das Cotas Adicionais.
Volume Mínimo da Oferta	86.957 (oitenta e seis mil, novecentas e cinquenta e sete) Cotas, totalizando R$ 10.000.055,00 (dez milhões e cinquenta e cinco reais), na Data de Emissão.
Montante Mínimo de Investimento	Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, o montante mínimo de R$ 1.150,00 (um mil, cento e cinquenta reais), na Data de Emissão, não se aplicando tal restrição aos Cotistas 1ª Emissão no exercício do Direito de Preferência. Caso o investidor condicione sua subscrição à proporção das Cotas efetivamente colocadas até o término do Prazo de Colocação ou mesmo na hipótese de excesso de demanda e rateio, conforme procedimento descrito no item Prazos de Subscrição e Integralização" na página 32 deste Prospecto, o Boletim de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento.
Valor Nominal Unitário das Cotas	R$ 115,00 (cento e quinze reais), na Data de Emissão.
Quantidade de Cotas da Oferta	Mínimo de 86.957 (oitenta e seis mil, novecentas e cinquenta e sete) Cotas até o total de 1.304.348 (um milhão, trezentas e quatro mil, trezentas e quarenta e oito) Cotas.
Quantidade de Cotas Adicionais	Até 260.870 (duzentas e sessenta mil, oitocentas e setenta) Cotas.

<table>
<tr><td>Quantidade de Cotas do Lote Suplementar</td><td>Até 195.653 (cento e noventa e cinco mil, seiscentas e cinquenta e três) Cotas.</td></tr>
<tr><td>Data da Liquidação Financeira do Direito de Preferência</td><td>É o dia 04 de outubro de 2012, no qual ocorrerá a liquidação financeira das Cotas objeto do exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas 1ª Emissão, pelo Valor da Cota.</td></tr>
<tr><td>Data da Liquidação Financeira da Oferta Pública</td><td>É o dia 18 de outubro de 2012, no qual a totalidade das Cotas objeto da Oferta Pública deverá ser liquidada pelo Valor da Cota.

As eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a Data da Liquidação Financeira da Oferta Pública serão realizadas diretamente junto à Instituição Administradora, em datas a serem por ela definidas, devendo os investidores interessados em adquirir Cotas do Fundo contatar diretamente o Coordenador Líder, após a Data da Liquidação Financeira da Oferta Pública.</td></tr>
<tr><td>Regime de Colocação</td><td>Melhores Esforços.</td></tr>
<tr><td>Local de Admissão e Negociação das Cotas</td><td>As Cotas desta 2ª Emissão, após sua integralização e a publicação do Anúncio de Encerramento, serão negociadas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

Durante o Período de Direito de Preferência e Período de Oferta Pública, os Investidores que subscreverem e integralizarem as Cotas da 2ª Emissão, inclusive os Cotistas 1ª Emissão que exercerem o Direito de Preferência, não poderão alterar o ambiente de custódia das Cotas.

A BM&FBOVESPA autorizou a negociação das Cotas desta 2ª Emissão no mercado de bolsa no dia 31 de agosto de 2012, por meio do Ofício GAE nº 3.979/12, a qual está condicionada à obtenção do registro de distribuição pública das Cotas desta 2ª Emissão junto à CVM.</td></tr>
<tr><td>Taxa de Administração, Controladoria e Custódia e Taxa de Gestão</td><td>A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração conforme abaixo especificado:

<table>
<tr><th>Parcelas do Patrimônio Líquido (BRL MM)</th><th>Taxa de Administração, Gestão e Custódia</th><th>Valor Mínimo Mensal</th></tr>
<tr><td>0 ≤ PL ≤ 100</td><td>0,47% a.a.</td><td>R$ 45.000,000</td></tr>
<tr><td>100 < PL ≤ 300</td><td>0,46% a.a.</td><td>R$ 45.000,000</td></tr>
<tr><td>PL >300</td><td>0,45% a.a.</td><td>R$ 45.000,000</td></tr>
</table>

Na Taxa de Administração já está contemplada a Taxa de Gestão, devida ao Gestor.

As remunerações efetivas da Instituição Administradora e do Gestor serão calculadas em base mensal, de acordo com os percentuais referidos no Contrato de Gestão, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, e serão pagas mensalmente no 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, aos respectivos prestadores de serviço, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

As informações relativas à renumeração dos prestadores de serviços, acima mencionados, encontram-se disponíveis de forma completa na Seção “Remuneração dos Prestadores de Serviços” na página 91 deste Prospecto.</td></tr>
</table>

Taxa de Performance	O Gestor, sem prejuízo da Taxa de Gestão, anteriormente mencionada, receberá a título de participação nos resultados uma Taxa de Performance equivalente a 30% (trinta por cento) do rendimento que exceder o Benchmark, em cada período de apuração semestral, já deduzidos todos os demais Encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração. A Taxa de Performance será apropriada diariamente e paga semestralmente, em até 2 (dois) Dias Úteis após o encerramento de cada período de apuração, observado que (i) o primeiro período de apuração da Taxa de Performance terá início na data da primeira integralização de Cotas do Fundo, e (ii) sempre que houver amortização de Cotas, a Taxa de Performance será excepcionalmente apurada e provisionada no Patrimônio Líquido do Fundo e paga semestralmente. Para efeito do cálculo da Taxa de Performance, em cada data base, será considerado como início do período a data de integralização de Cotas do Fundo ou o dia anterior à data base, conforme o caso, assim como descrito a seguir: $$RD = \frac{(VCD + Rend)}{VCAD}$$ Onde, RD = Rentabilidade Diária VCD = Valor da Cota de Fechamento na data base Rend = Rendimentos pagos na data base VCAD = Valor da Cota de Fechamento no dia anterior à data base. A Taxa de Performance será apurada e paga ao Gestor em periodicidade semestral, sem prejuízo de eventual antecipação deste prazo a exclusivo critério do Gestor.
Objeto / Prazo	Fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, de prazo indeterminado.
Objetivo	O Fundo é um fundo de investimento imobiliário destinado à aplicação preponderante em CRI, podendo ainda, investir em LCI, LH, Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e outros ativos permitidos pela legislação em vigor, além dos Ativos de Liquidez.
Benchmark	Superar a rentabilidade da Nota do Tesouro Nacional, série C – NTN-C, com vencimento em cada Data de Cálculo, mais próximo de 6 (seis) anos. Caso tenha mais de uma NTN-C com vencimento próximo de 6 (seis) anos, será considerada a rentabilidade média de ambas as NTN-C com prazo semelhante. O Benchmark não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, presente ou futura.
Originação	Os Ativos Imobiliários, selecionados pelo Gestor, serão originados por empresas ou instituições detentoras de Créditos Imobiliários, que cedem os recebíveis para as securitizadoras.

Características das Cotas e Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas	As Cotas objeto da presente Oferta apresentam as seguintes características principais: i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural; ii) a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo; iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/1993, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas; iv) 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, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a serem pagos na forma do Capítulo X do Regulamento. Caso o Fundo possua caixa, o Gestor poderá recomendar à Instituição Administradora que distribua rendimentos, a título de antecipação dos rendimentos do semestre, na forma prevista no item 25.1.3. do Regulamento. Sem prejuízo do disposto no subitem "ii" acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (a) a Instituição Administradora ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora ou do Gestor; (c) empresas ligadas à Instituição Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, exceto se as pessoas mencionadas nas letras "a" a "d" forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.
Quóruns de deliberação e Matérias de competência da Assembleia Geral de Cotistas e quóruns de deliberação	Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas: I. examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora; II. alterar o Regulamento do Fundo; III. destituir a Instituição Administradora e/ou o Gestor; IV. eleger os substitutos da Instituição Administradora e/ou do Gestor; V. autorizar a emissão de novas Cotas; VI. apreciar os Laudos de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, caso venha a ser permitida a integralização de Cotas em bens e direitos; VII. determinar à Instituição Administradora a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do Fundo;

	VIII. deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, dissolução e liquidação do Fundo; IX. eleger e destituir os representantes dos Cotistas, caso aplicável; X. aumentar as despesas e Encargos do Fundo; e XI. deliberar sobre as situações de conflitos de interesses. 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 listadas nos itens ii, iv, vii, ix e xi, as quais dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas.
Aprovação da Oferta	A Oferta foi aprovada mediante a Ata de AGC 2ª Emissão do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII, realizada em 27 de agosto de 2012.
Inadequação da Oferta	O investimento em Cotas do Fundo 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 bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate 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 57 a 62 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas do Fundo, antes da tomada de decisão de investimento.
Periódico	Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão publicados no jornal "Valor Econômico".

2. A PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

- Principais Características da Primeira Emissão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. A PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA PRIMEIRA EMISSÃO

A 1ª Emissão foi aprovada através do Instrumento Particular de Constituição do MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, que aprovou o Regulamento, datado de 04 de julho de 2011 e registrado em 06 de julho de 2011, sob o nº 1.649.280, perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, na qualidade de coordenador líder da distribuição, foi contratada para prestar os serviços de distribuição das Cotas da 1ª Emissão do Fundo, que contou com a participação de instituições integrantes do sistema de distribuição, habilitada e autorizada pela CVM para o exercício das atividades relativas à distribuição de títulos e valores mobiliários.

Em 12 de abril de 2012, data de início da distribuição da 1ª Emissão, foram ofertadas, sob o regime de melhores esforços de colocação, o montante de 1.000.000 (um milhão) cotas, em classe única, com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) cada, na data da primeira integralização de cotas, sendo que cada investidor deveria subscrever, no âmbito da oferta, a quantidade mínima de 10 (dez) cotas, totalizando o montante de R$ 1.000,00 (um mil reais). A oferta tinha um valor mínimo de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), o qual, se não atingido, implicaria no cancelamento da oferta. Todos os valores mencionados neste item se referem aos valores na data de emissão das cotas da 1ª Emissão, a qual correspondia à data da primeira integralização de cotas.

Em 13 de abril de 2012, data de encerramento da oferta da 1ª Emissão, foram efetivamente subscritas e integralizadas 538.834 (quinhentas e trinta e oito mil, oitocentas e trinta e quatro) Cotas, atingindo o montante total de R$ 53.883.400,00 (cinquenta e três milhões, oitocentos e oitenta e três mil e quatrocentos reais), na data da primeira integralização de cotas, tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

Conforme os dados disponibilizados no anúncio de encerramento da 1ª Emissão, as cotas foram subscritas por pessoas físicas e jurídicas, bem como por pessoas vinculadas, sendo que: (i) 347.948 (trezentas e quarenta e sete mil, novecentos e quarenta e oito) cotas foram subscritas por 1.198 (um mil, cento e noventa e oito) subscritores pessoas físicas; (ii) 50.000 (cinquenta mil) cotas foram subscritas por 1 (um) fundo de investimento; (iii) 50.000 (cinquenta mil) cotas foram subscritas por pessoa jurídica ligada ao Fundo ou aos participantes especiais; (iv) 90.886 (noventa mil, oitocentos e oitenta e seis) cotas foram distribuídas a 17 (dezessete) pessoas jurídicas.

As Cotas da 1ª Emissão do Fundo foram admitidas, exclusivamente, à negociação em mercado secundário, nos mercados administrados pela BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, tendo recebido o código MXRF11.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

- Características Básicas da Oferta
- Quantidade e Valores das Cotas
- Prazos de Distribuição
- Prazos de Subscrição e Integralização
- Negociação das Cotas
- Direito aos Rendimentos
- Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta
- Público Alvo da Oferta
- Inadequação da Oferta a Investidores
- Suspensão e Cancelamento da Oferta
- Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo
- Órgão Deliberativo da Oferta
- Regime de Colocação
- Da Contratação das Instituições Participantes
- Plano da Oferta
- Cronograma Estimativo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A presente Oferta se restringe exclusivamente às Cotas da 2ª Emissão e terá as características abaixo descritas.

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA OFERTA

Espécie	Quantidade	Preço (R$)	Montante (R$)	Custo Percentual por Cota
Cotas	1.304.348	115,00 (*)	R$ 150.000.020,00 (cento e cinquenta milhões e vinte reais)	100,00%
Comissão de estruturação			R$ 750.000,10 (setecentos e cinquenta mil reais e dez centavos)	0,50%
Comissão de coordenação e colocação			R$ 4.500.000,60 (quatro milhões, quinhentos mil reais e sessenta centavos)	3,00%
Taxa de Registro da Oferta na CVM			R$ 82.870,00 (oitenta e dois mil, oitocentos e setenta reais)	0,06%
Custos com publicação dos documentos do Fundo (**)			R$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais)	0,08%
Assessoria Legal			R$ 60.000,00 (sessenta e cinco mil reais)	0,04%
Taxa de Implementação Administrador			R$ 30.000,00 (trinta mil reais)	0,02%
Outras Despesas			R$ 20.000,00 (vinte mil reais)	0,01%
Montante Total Líquido			R$ 144.432.149,30 (cento e quarenta e quatro milhões, quatrocentos e trinta e dois mil, cento e quarenta e nove reais e trinta centavos)	96,29%

(*) O preço de R$ 115,00 (cento e quinze reais) consiste no valor da Cota na Data de Emissão.
(**) Custos estimados com a publicidade da Oferta.

Custo Unitário de Distribuição: Considerando as despesas da Oferta elencadas na tabela acima, o custo unitário de distribuição é de R$ 4,27 (quatro reais e vinte e sete centavos) por Cota, o que significa 3,71% (três inteiros e setenta e um centésimos por cento) do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Total da Oferta de R$ 150.000.020,00 (cento e cinquenta milhões e vinte reais) e de R$ 7,68 (sete reais e sessenta e oito centavos) por Cota, o que significa 6,68% (seis inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Mínimo da Oferta de R$ 10.000.055,00 (dez milhões e cinquenta e cinco reais). Ressalta-se que para o cálculo dos percentuais foi considerado o valor da Cota na Data de Emissão, equivalente a R$ 115,00 (cento e quinze reais).

Taxa de Registro da Oferta: A cópia do comprovante do recolhimento da Taxa de Registro, relativa à distribuição pública das Cotas foi apresentada à CVM, quando da solicitação de registro da Oferta, no dia 31 de agosto de 2012.

QUANTIDADE E VALORES DAS COTAS

A presente 2ª Emissão é composta de até 1.304.348 (um milhão, trezentas e quatro mil, trezentas e quarenta e oito) Cotas, emitidas em uma única série, perfazendo o montante total de até R$ 150.000.020,00 (cento e cinquenta milhões e vinte reais), podendo ser encerrada pela Instituição Administradora, caso se verifique a subscrição mínima de Cotas, no valor de R$ 10.000.055,00 (dez milhões e cinquenta e cinco reais).
O Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até até 195.653 (cento e noventa e cinco mil, seiscentas e cinquenta e três) Cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400 e em até 20% (vinte por cento), ou seja, 260.870 (duzentas e sessenta mil, oitocentas e setenta) Cotas, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

PRAZOS DE DISTRIBUIÇÃO

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

PRAZOS DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

Tendo em vista que o Anúncio de Início será publicado em 20 de setembro de 2012, a subscrição das Cotas deverá ser feita até o dia 04 de outubro de 2012 para o Exercício do Direito de Preferência e até o dia 15 de outubro de 2012 no âmbito do Período de Oferta Pública.

O Volume Mínimo de Cotas a serem subscritas por cada um dos Cotistas é de 10 (dez) Cotas. Caso o investidor condicione sua subscrição à proporção das Cotas efetivamente colocadas até o término do Prazo de Colocação ou mesmo na hipótese de excesso de demanda e rateio, conforme procedimento abaixo descrito, o Boletim de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento.

As Cotas serão distribuídas sob o regime de melhores esforços, no Prazo de Colocação, sendo que o encerramento da Oferta poderá se dar em prazo inferior, a critério do Coordenador Líder e na forma prevista no Contrato de Distribuição, após a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

As Cotas objeto da 2ª Emissão serão integralizadas pelo Valor da Cota, na Data da Liquidação Financeira do Direito de Preferência e na Data da Liquidação Financeira da Oferta Pública. Caso o Coordenador Líder e a Instituição Administradora optem por realizar alguma liquidação financeira após a Data da Liquidação Financeira da Oferta Pública, o preço de integralização será equivalente ao Valor da Cota.

Para fins de registro e cálculo junto à Instituição Administradora e à BM&FBOVESPA dos rendimentos *pro rata temporis* das Cotas liquidadas na Data da Liquidação Financeira do Direito de Preferência e na Data da Liquidação Financeira da Oferta, as Cotas de cada liquidação terão um código ISIN diferenciado até que se pague os rendimentos *pro rata temporis* e as Cotas da 1ª Emissão e da 2ª Emissão passem a ter os mesmos rendimentos.

Todas as Cotas serão integralizadas de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA, devendo os Investidores que aderiram à Oferta, no período compreendido entre o início do Prazo de Colocação e a Data da Liquidação Financeira da Oferta Pública, subscrever e integralizar as Cotas na Data da Liquidação Financeira da Oferta Pública.

As eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a Data da Liquidação Financeira da Oferta Pública serão realizadas diretamente junto à Instituição Administradora, em datas a serem por ela definidas, devendo os investidores interessados em adquirir Cotas do Fundo contatar diretamente o Coordenador Líder, após a Data da Liquidação Financeira da Oferta Pública. Referidas liquidações financeiras que venham a ocorrer após a Data da Liquidação Financeira da Oferta Pública serão realizadas pelo Valor da Cota.

Na hipótese de até o final da Data da Liquidação Financeira da Oferta Pública ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas objeto da Oferta, atingindo o Volume Total da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Suplementar e/ou das Cotas Adicionais, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento da distribuição pública das Cotas será publicado. No entanto, caso tenham sido subscritas e integralizadas Cotas em montante entre o Volume Mínimo da Oferta e o Volume Total da Oferta, o Coordenador Líder poderá, a seu único e exclusivo critério, (i) encerrar a Oferta; ou (ii) utilizar o restante do Prazo de Colocação para distribuir o montante ou parcela do montante não colocado até então, acrescido das Cotas do Lote Suplementar e das Cotas Adicionais, podendo, desta forma, a Oferta ser encerrada após a colocação total ou parcial das Cotas do Fundo remanescentes até o término do Prazo de Colocação.

Caso no término do Prazo de Colocação, não tenha sido atingido o Volume Total da Oferta, mas tenha sido atingido o Volume Mínimo da Oferta, as Cotas não colocadas serão canceladas.

Caso no término do Prazo de Colocação não tenha sido atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, acrescidos de eventuais rendimentos, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do término do Prazo de Colocação.

A subscrição das Cotas será feita mediante assinatura do Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e será autenticado pelo Coordenador Líder e pelas Instituições Participantes, conforme for o caso. O Boletim de Subscrição servirá como título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito e os Investidores que vierem a formalizá-lo e descumpram com sua obrigação de integralização, constituir-se-ão em mora, na forma prevista no Parágrafo Único do Artigo 13 da Lei nº 8.668/1993, podendo o Coordenador Líder, a sua escolha, (i) promover contra o Cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o Boletim de Subscrição como título executivo extrajudicial, nos termos do Código de Processo Civil; ou (ii) vender as Cotas a terceiros, mesmo após iniciada a cobrança judicial.

No ato da formalização da aquisição das Cotas do Fundo pelos Investidores, além da assinatura do Boletim de Subscrição, o Investidor deverá declarar, por meio da assinatura de Termo de Adesão ao Regulamento, estar ciente (i) das disposições contidas no Regulamento, especialmente aquelas referentes à política de investimento, à composição da carteira do Fundo, à Taxa de Administração e à Taxa de Performance; e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos neste Prospecto e no Regulamento inclusive quanto à possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, se for o caso, e neste caso, de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.

Todas as Cotas serão integralizadas na forma prevista no Boletim de Subscrição.

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

DIREITO DE PREFERÊNCIA NA SUBSCRIÇÃO

Durante 10 (dez) Dias Úteis, a contar de 21 de setembro de 2012, os Cotistas 1ª Emissão poderão exercer o seu Direito de Preferência na subscrição das Cotas da 2ª Emissão, pelo Valor da Cota previsto neste Prospecto, na mesma proporção de Cotas detidas pelo Cotista 1ª Emissão, sendo que quaisquer arredondamentos deverão ser feitos para baixo. As ordens de exercício de Direito de Preferência pelos Cotistas 1ª Emissão devem ser enviadas à BM&FBOVESPA até o 8º (oitavo) Dia Útil do Prazo de Exercício do Direito de Preferência. A quantidade de Cotas a serem subscritas deverá sempre representar um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionados.

Os Cotistas que desejarem exercer o Direito de Preferência deverão fazê-lo, total ou parcialmente, dentro do Prazo de Exercício do Direito de Preferência, o qual compreende os 10 (dez) Dias Úteis subsequentes à data de publicação do Anúncio de Início. O Comunicado ao Mercado de Início do Período do Direito de Preferência informará ao mercado a data de início do Período de Direito de Preferência e o montante de Cotas que serão ofertadas em tal período.

Ao exercer o Direito de Preferência, os Cotistas 1ª Emissão deverão assinar o Boletim de Subscrição, no qual poderão vincular sua adesão: (a) à colocação do Volume Total da Oferta até o término do Prazo de Colocação ou (b) à colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta até o término do Prazo de Colocação, 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 Colocação; 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 Colocação 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.

Caso o Cotista 1ª Emissão, que desejar subscrever Cotas durante o Prazo de Exercício do Direito de Preferência, optar por condicionar sua adesão (i) à colocação do Volume Total da Oferta ou (ii) à colocação do Montante Mínimo de Investimento, optando por adquirir Cotas correspondentes à quantidade proporcional subscrita da Oferta, conforme especificado acima, este deverá realizar a subscrição das Cotas objeto da Oferta fora do ambiente da BM&FBOVESPA, junto ao Escriturador e o Cotista estará sujeito aos processos de cadastramento do Escriturador.

A liquidação das Cotas que tenham sido objeto do exercício do Direito de Preferência será realizada à vista, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA ou do Escriturador, de acordo com o ambiente de custódia das Cotas, na Data da Liquidação Financeira do Direito de Preferência.

No 1º (primeiro) Dia Útil após o encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência e havendo saldo de Cotas a serem subscritas após este período, será aberto o Período de Oferta Pública, no qual qualquer Investidor, incluindo os Cotistas 1ª Emissão, poderá subscrever Cotas, a serem distribuídas pelo Coordenador Líder e pelas Instituições Participantes.

O Comunicado ao Mercado de Início do Período de Oferta Pública informará ao mercado a data de início do Período de Oferta Pública, o montante de Cotas integralizadas durante o Período de Direito de Preferência e a quantidade de Cotas remanescentes a serem ofertadas ao mercado.

Os Cotistas 1ª Emissão poderão ceder o seu Direito de Preferência entre Cotistas 1ª Emissão e outros investidores interessados. Toda a negociação de Direito de Preferência deverá ser feita de forma privada ou diretamente na BM&FBOVESPA, durante 5 (cinco) Dias Úteis, a contar do início do Prazo de Exercício do Direito de Preferência.

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 97 deste Prospecto.

NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas, após sua integralização e a publicação do Anúncio de Encerramento, serão negociadas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

Durante o Período de Direito de Preferência e o Período de Oferta Pública, os Investidores que subscreverem e integralizarem as Cotas da 2ª Emissão, inclusive os Cotistas 1ª Emissão que exercerem o Direito de Preferência, não poderão alterar o ambiente de custódia das Cotas.

As Cotas objeto da presente Oferta somente serão liberadas para negociação no mercado secundário da BM&FBOVESPA a partir da publicação do Anúncio de Encerramento da presente Oferta.

DIREITO AOS RENDIMENTOS

As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício em que forem emitidas, a partir da data de sua integralização, calculados *pro rata temporis* somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que foram subscritas e integralizadas, de modo que participarão do rendimento integral dos meses subsequentes.

Para fins de registro e cálculo junto à Instituição Administradora e à BM&FBOVESPA dos rendimentos *pro rata temporis* das Cotas liquidadas na Data da Liquidação Financeira do Direito de Preferência e na Data da Liquidação Financeira da Oferta, as Cotas de cada liquidação terão um código ISIN diferenciado até que se pague os rendimentos *pro rata temporis* e as Cotas da 1ª Emissão e da 2ª Emissão passem a ter os mesmos rendimentos.

O pagamento de rendimentos aos Investidores que aderirem à presente Oferta observará o disposto a seguir:

Rendimentos das Cotas objeto do Período de Direito de Preferência
Desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Direito de Preferência que pertençam aos Cotistas que não tenham condicionado sua adesão à Oferta à distribuição da totalidade ou proporção de Cotas ofertadas, terão direito ao recebimento de rendimentos, *pro rata temporis,* a partir da Data da Liquidação do Direito de Preferência e será pago diretamente pela Instituição Administradora na primeira data ex-rendimentos após a Data da Liquidação Financeira do Período do Direito de Preferência.

Rendimentos das Cotas objeto da Oferta Pública
As Cotas subscritas e integralizadas na Data da Liquidação Financeira da Oferta Pública relativas ao período posterior ao Prazo de Exercício do Direito de Preferência terão direito ao recebimento de rendimentos, *pro rata temporis*, a partir da referida data.

ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA

O Coordenador Líder pode requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resulte em um aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta.

Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 25 da Instrução CVM 400.

Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 (noventa) dias, contados da aprovação do pedido de modificação.

A revogação ou a modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio dos mesmos jornais utilizados para divulgação do Anúncio de Início de distribuição das Cotas ("Anúncio de Retificação"), conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400. Após a publicação do Anúncio de Retificação, o Coordenador Líder somente aceitará ordens daqueles Investidores que estejam cientes dos termos do Anúncio de Retificação. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente a respeito da modificação, independentemente da publicação do Anúncio de Retificação e terão o prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação para confirmarem o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio, conforme disposto no parágrafo único do artigo 27 da Instrução CVM 400.

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 5 (cinco) Dias Úteis, os valores, bens ou direitos dados em contrapartida à aquisição das Cotas, sem qualquer dedução dos valores inicialmente investidos.

Para a hipótese de modificação da Oferta, e caso o Investidor manifeste sua não aceitação à modificação, este será ressarcido, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida à aquisição das Cotas, sem qualquer dedução dos valores inicialmente investidos.

PÚBLICO ALVO DA OFERTA

O público-alvo da Oferta é composto pelos Cotistas 1ª Emissão bem como pelos Investidores que vierem a adquirir as Cotas do Fundo após o Prazo de Exercício do Direito de Preferência.

INADEQUAÇÃO DA OFERTA A INVESTIDORES

O investimento em Cotas do Fundo 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 bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate 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 57 a 62 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas do Fundo, antes da tomada de decisão de investimento.

SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA

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

Eventual suspensão ou cancelamento da Oferta serão informados aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultada, 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 5 (cinco) Dias Úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária.

PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO

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

ÓRGÃO DELIBERATIVO DA OFERTA

A Oferta foi aprovada mediante a Ata de ACG 2ª Emissão, realizada em 27 de agosto de 2012, a qual, dentre outras deliberações, aprovou a 2ª Emissão e a presente Oferta.

REGIME DE COLOCAÇÃO

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

O Coordenador Líder e as Instituições Participantes não serão responsáveis pela subscrição e integralização das Cotas que não sejam subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta.

DA CONTRATAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES

O processo de distribuição das Cotas do Fundo conta, ainda, sob coordenação do Coordenador Líder, com a participação de outras sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários, por meio da celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição. A participação de Instituições Participantes não prejudicará as obrigações assumidas pelo Coordenador Líder perante o Fundo nos termos do Contrato de Distribuição, sendo que as Instituições Participantes estão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

As Instituições Participantes foram contratadas mediante a assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

As Instituições Participantes que não forem ligadas, de qualquer forma (inclusive societária), ao Coordenador Líder (i) receberão remuneração equivalente a 1% (um inteiro por cento) do valor efetivamente colocado para as Instituições Participantes que colocarem Cotas em volume inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); b) 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) do valor efetivamente colocado, para as Instituições Participantes que colocarem Cotas em volume entre R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) exclusive até R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); e c) 2,0% (dois inteiros por cento) do valor efetivamente colocado, para as Instituições Participantes que colocarem Cotas em volume superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); e (ii) estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

PLANO DA OFERTA

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

O Plano da Oferta terá os termos e condições estabelecidos na Cláusula Terceira do Contrato de Distribuição, conforme previsto no item "Procedimentos da Distribuição", na página 97 deste Prospecto.

CRONOGRAMA ESTIMATIVO

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data prevista [(1)]
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM	31/08/2012
2.	Concessão do Registro pela CVM	18/09/2012
3.	Publicação do Anúncio de Início da Oferta	20/09/2012
4.	Início das apresentações para potenciais Investidores (*Roadshow*)	20/09/2012
5.	Disponibilização do Comunicado ao Mercado de Início do Período de Direito de Preferência	20/09/2012
6.	Início do Recebimento das ordens do Exercício do Direito de Preferência	21/09/2012
7.	Fim do Prazo de Exercício do Direito de Preferência e alocação das ordens do Exercício do Direito de Preferência	04/10/2012
8.	Data da Liquidação Financeira do Direito de Preferência	04/10/2012
9.	Disponibilização do Comunicado ao Mercado de Início do Período de Oferta Pública	05/10/2012
10.	Início da colocação das Cotas aos Investidores	05/10/2012
11.	Encerramento do Recebimento das ordens do Período de Oferta Pública	15/10/2012
12.	Data da Liquidação Financeira da Oferta Pública	18/10/2012
13.	Publicação do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias a contar do Anúncio de Início
14.	Início de negociação das Cotas	Após a liberação das Cotas para negociação pela BM&FBOVESPA.

[(1)] *Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da CVM e da BM&FBOVESPA.*

4. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS

- Visão Geral do Setor Imobiliário
- Fatores que influenciam o Mercado Imobiliário
- Expansão do Crédito Habitacional
- Visão Geral dos Fundos de Investimento Imobiliário
- Visão Geral da Securitização de Recebíveis Imobiliários

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS

VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO

O Brasil possui um dos maiores mercados imobiliários da América Latina, e este setor vem passando por forte transformação nos últimos anos, dado o fortalecimento das variáveis macroeconômicas do País, como manutenção da inflação em patamares razoáveis e maior estabilidade na política da taxa de juros, que proporcionaram às pessoas a possibilidade de planejamento e, às companhias de desenvolvimento imobiliário, o acesso a recursos financeiros por meio do mercado de capitais local e internacional, maior oferta de crédito por Bancos, entre outros mecanismos de estímulo demográficos e sócio-culturais, conforme pode ser observado a seguir.

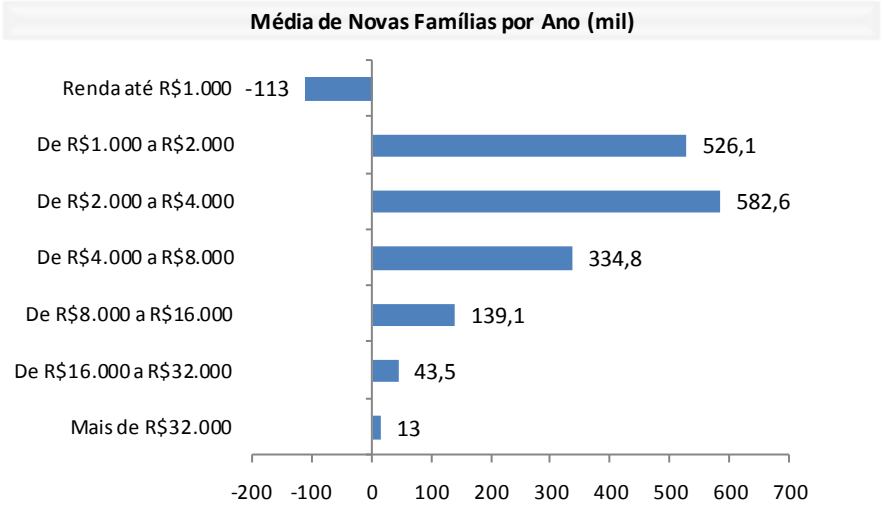
FATORES QUE INFLUENCIAM O MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário brasileiro é influenciado, principalmente, por fatores sociais, macroeconômicos, e também pela disponibilidade de financiamento.

A geração e o comportamento da demanda principalmente por habitações no longo prazo podem ser explicadas principalmente pela evolução de quatro indicadores sociais: (i) taxa de crescimento da população; (ii) parcela de jovens na população; (iii) redução do número de pessoas por moradia; e (iv) expansão da renda familiar; que serão melhor apresentados a seguir:

(i) Taxa de crescimento da população

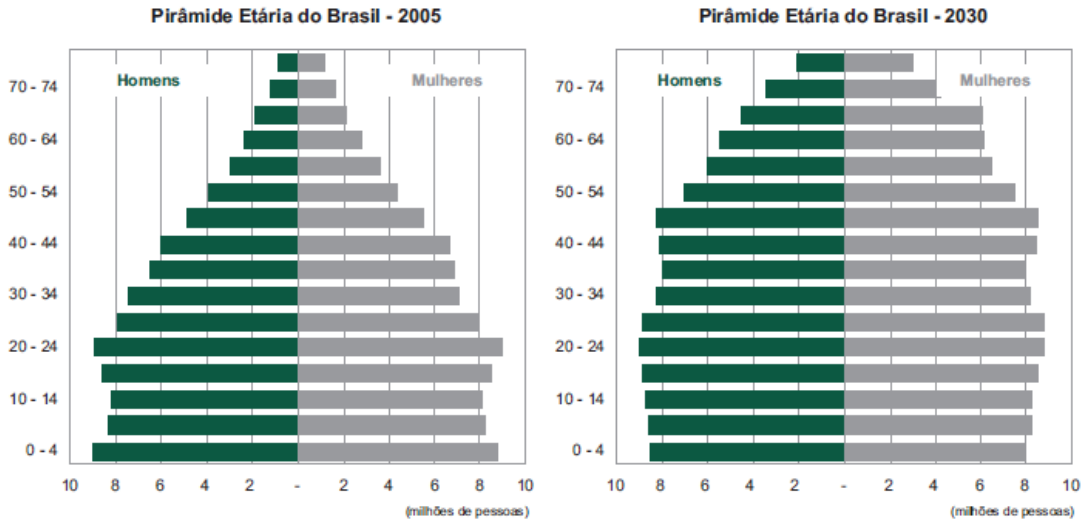
À medida que a população cresce, aumenta também a demanda por habitações. Em 2007, o número de famílias brasileiras era de 60,3 milhões, com uma população de 187,6 milhões. A estimativa é que, em 2030, o número de famílias atinja 95,5 milhões, correspondendo a 233,6 milhões de pessoas. Este crescimento corresponde a uma formação média anual de aproximadamente 1,5 milhões de novas famílias. A seguir, apresenta-se uma a distribuição destas novas famílias por faixa de renda:



Fonte: IBGE, FGV/Ernst & Young

(ii) Parcela de jovens na população

O percentual de jovens (15 a 29 anos) na população brasileira é bastante elevado. Em 2007, aproximadamente 51 milhões de pessoas se encontravam nessa faixa de idade, o que representava 27,3% da população de acordo com o IBGE, como apresentado a seguir:

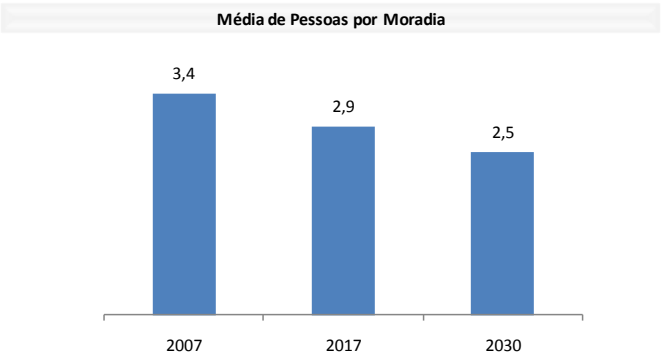


Fonte: IBGE

À medida que a parcela jovem da população envelhece há um aumento da demanda por moradias Em 2030, o Brasil deverá ter aproximadamente 51,1% de sua população com idade entre 25 e 59 anos, segundo dados do IBGE, faixa com alto potencial de aquisição de imóveis.

(iii) Redução do número de pessoas por moradia

Em 2007, o Brasil atingiu o *número* atingiu 3,4 pessoas por domicílio particular e este número vem decrescendo ao longo dos anos.

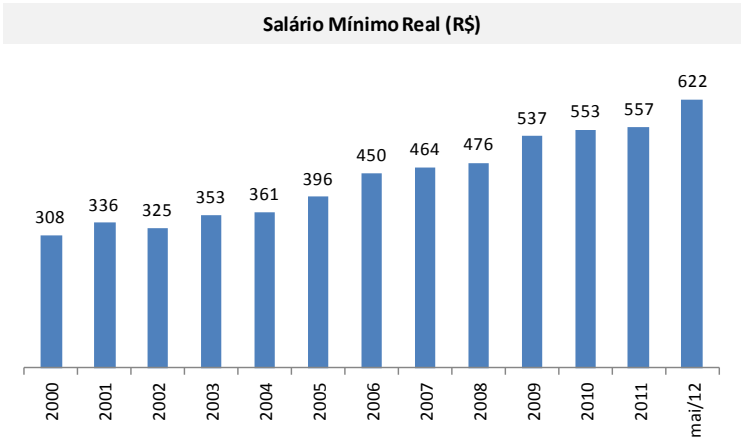


Fonte: IBGE, FGV/Ernst & Young

A expectativa, em 2030, é que esse número seja reduzido para 2,5 pessoas, fazendo com que a demanda por novas moradias *aumente* a uma taxa maior que a do crescimento populacional simples.

(iv) Expansão da renda familiar

A recente estabilidade macroeconômica do Brasil teve um impacto positivo sobre vários indicadores socioeconômicos, *resultando* na diminuição da desigualdade social e no aumento do poder de compra. O crescimento do salário mínimo real é um bom exemplo deste aumento da renda dos brasileiros, como pode ser visualizado a seguir:



Fonte: IPEAdata

Em relação aos fatores macroeconômicos, é importante destacar que os imóveis são considerados bens de elevado valor individual e, em geral, têm grande peso relativo no orçamento das famílias. A aquisição de um imóvel depende em grande medida da disponibilidade de financiamento de *longo* prazo. Assim, como dito anteriormente, o desempenho do mercado imobiliário é influenciado por diversos fatores macroeconômicos, como a inflação, o nível das taxas de juros, o crescimento do PIB e da renda per capita, e a confiança do consumidor.

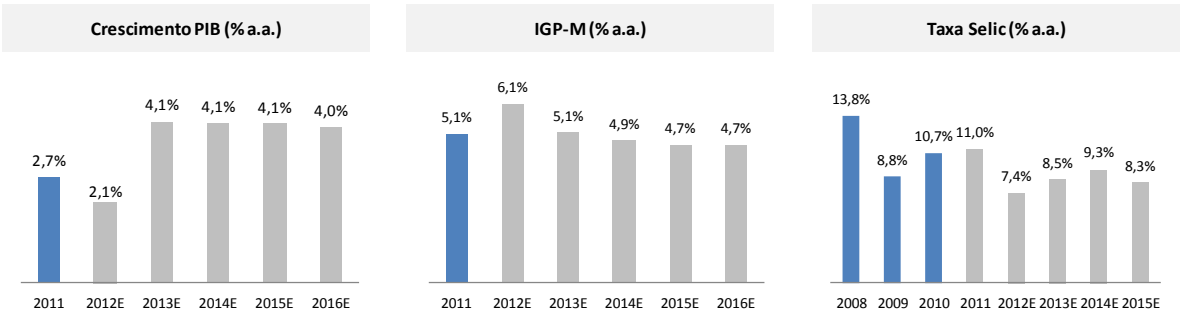
O nível da taxa de juros tem forte influência nas decisões de consumo das pessoas e nas decisões de investimento das empresas. Por influenciar a liquidez dos meios de pagamento, o controle das taxas de juros gera efeitos diretos na demanda de bens duráveis e de consumo e, por consequência, na aquisição de imóveis.

A inflação e as medidas destinadas a combatê-la resultam normalmente na diminuição da renda da população e, consequentemente, da expansão da atividade econômica. Aumentos nas taxas de inflação afetam o mercado imobiliário na medida em que reduzem a atividade econômica, o consumo e o investimento. Além disso, a evolução relativa dos índices de inflação, especialmente o INCC e o IGP-M, que, em geral, indexam os custos de construção e os recebimentos futuros na venda a prazo das Unidades, respectivamente, afetam a rentabilidade da atividade de incorporação imobiliária.

O Brasil apresentou elevadas taxas de inflação em diversos períodos. De forma geral, houve um período de crescimento econômico com baixas taxas de inflação entre os anos de 1964 e 1983, o qual foi sucedido por mais de uma década marcada por hiperinflação, alta volatilidade de preços e falha de funcionamento do sistema hipotecário (então centralizado no Banco Nacional da Habitação). Entre 1995 e 2002, a inflação foi reduzida, porém, com a manutenção de altas taxas de juros. As incertezas em relação à continuidade da política econômica quando da corrida presidencial em 2002, causaram a desvalorização do Real frente ao Dólar norte-americano, gerando efeitos negativos na economia como, por exemplo, a elevação abrupta dos índices de inflação. Para combater esse efeito, o atual governo adotou, já no início de 2003, uma política monetária restritiva, elevando as taxas de juros e reduzindo o volume de crédito na economia.

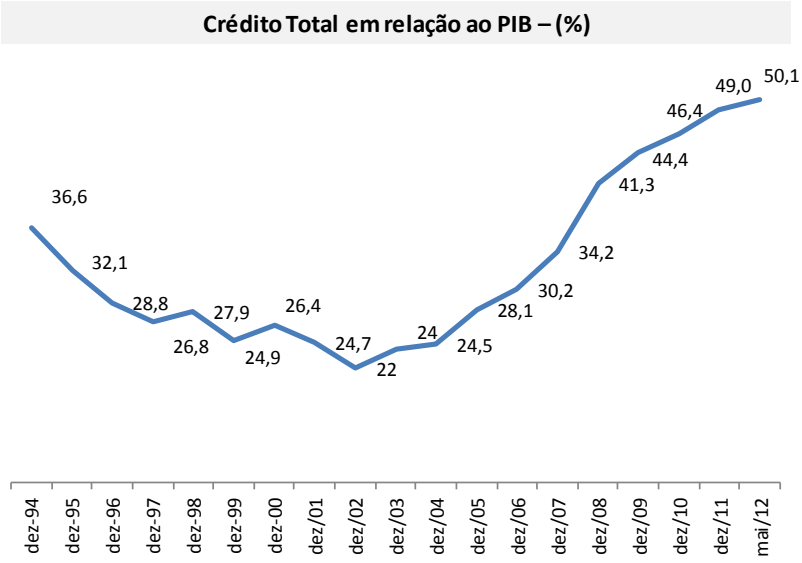
Em 2004, a continuidade dessa política econômica contribuiu para reduzir o risco atribuído ao país, permitiu a redução gradual das taxas de juros, gerando ampliação do crédito. Porém, em decorrência do acelerado crescimento econômico do ano anterior, em 2005, o Governo Federal mais uma vez adotou uma política monetária restritiva para conter o aumento da inflação. As taxas de juros voltaram a aumentar, reduzindo o volume de crédito e o crescimento da atividade econômica.

Com efeito, em 2005, a inflação foi controlada e encerrou o ano bem abaixo da meta estabelecida pelo governo. A partir do último trimestre de 2005, o Governo Federal retomou a redução gradual das taxas de juros, de um patamar de 16,5% ao ano em 30 de junho de 2006, para 8,50% ao ano em junho de 2012.



Fonte: IBGE, Banco Central do Brasil, Ipeadata

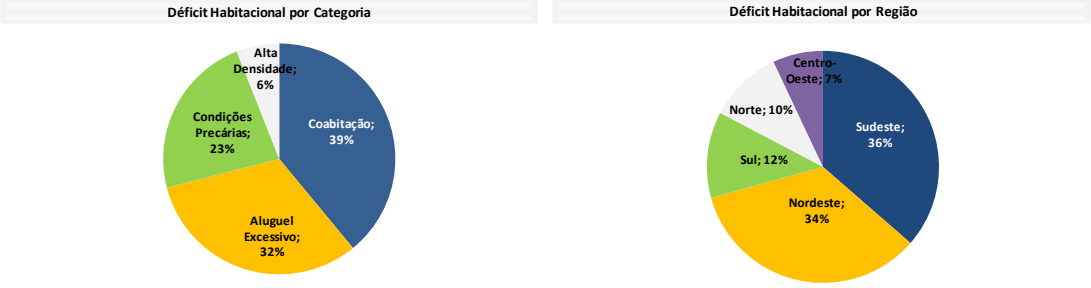
A estabilidade do crescimento do PIB e a manutenção da inflação e das taxas de juros em patamares razoáveis permitem o contínuo aumento da disponibilidade de crédito, como representado a seguir:



Fonte: Banco Central do Brasil

Adicionalmente, fatores como o déficit habitacional ainda existente no Brasil e o aumento da disponibilidade de financiamento também estimulam o setor imobiliário brasileiro.

A seguir, apresentam-se a distribuição do déficit habitacional brasileiro por categoria e por região:

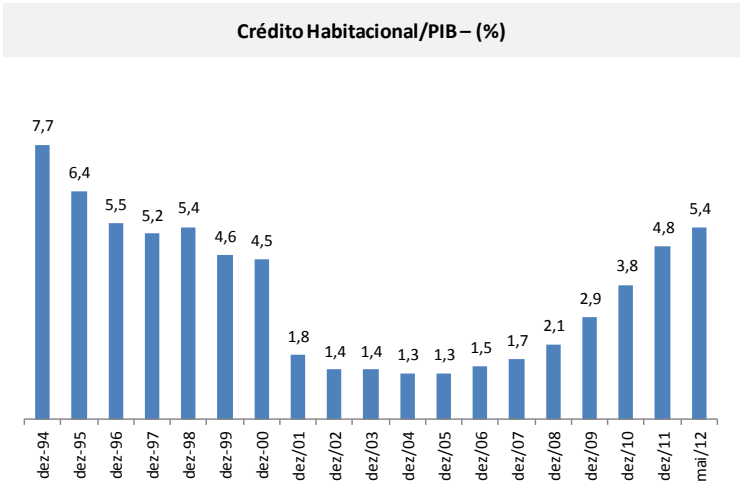


Fonte: IBGE, Fundação João Pinheiro

Já com relação ao aumento da disponibilidade de financiamento, temos o crescimento da construção civil no Brasil como uma das prioridades do atual governo. Assim, foram adotadas importantes políticas que irão fortalecer a demanda imobiliária, incluindo:

- Redução dos juros pagos pelo BACEN aos bancos sobre depósitos não utilizados para financiamento imobiliário pelo SFH – Sistema Financeiro da Habitação;
- Exigência de que pelo menos 65% dos depósitos em contas de poupança sejam utilizados para financiamento imobiliário
- Redução do déficit habitacional da população com renda familiar de até dez salários mínimos por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida;
- Isenção de impostos sobre o lucro com venda de propriedade residencial quando outra propriedade residencial de valor mais alto seja comprada
- Diminuição do IPI sobre certos insumos e materiais de construção;
- Disponibilização de garantias sobre propriedade;
- Sistema tributário especial, que segrega os ativos do empreendedor dos ativos do empreendimento

O crédito habitacional tem evoluído constantemente, conforme poderá ser observado em maiores detalhes abaixo:

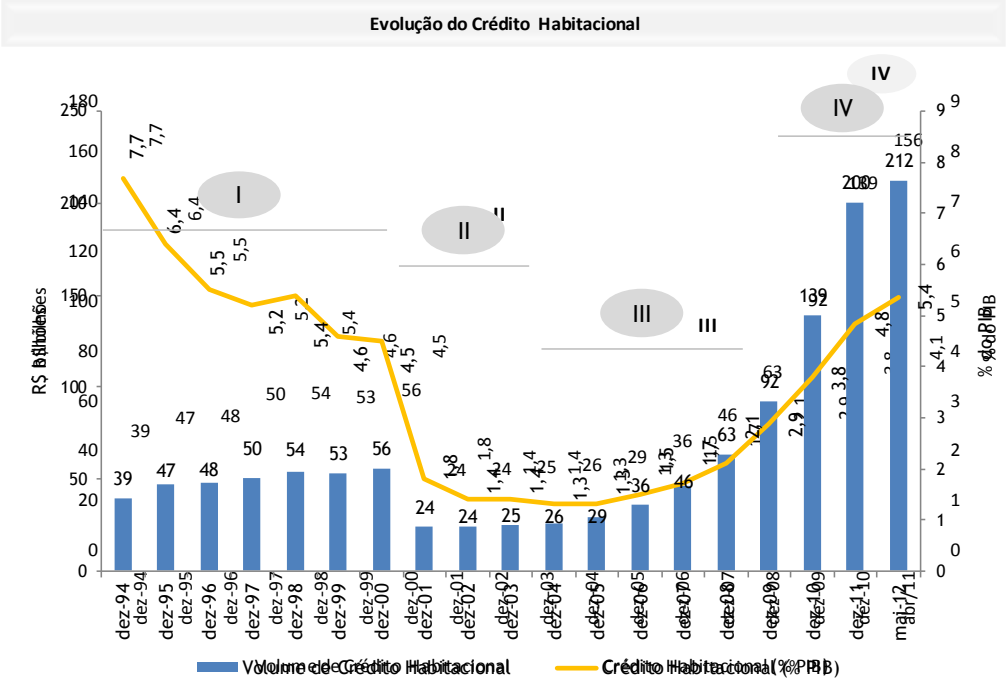


Fonte: Banco Central do Brasil, Projeções XP

EXPANSÃO DO CRÉDITO HABITACIONAL

Dessa forma, a expansão do crédito, como verificado acima, é possibilitada pela estabilidade dos fatores macroeconômicos. Tal expansão, juntamente com os incentivos sociais de geração e comportamento da demanda, assim como a prioridade do governo atual de incentivar o crescimento da construção civil no Brasil, colabora para o crescimento da penetração do crédito imobiliário no país nos últimos anos.

O credito imobiliário é fator determinante para o crescimento da demanda imobiliária, uma vez que financia tanto o incorporador na produção de novas Unidades como o adquirente final.



Fonte: Banco Central do Brasil

I. Com o Plano Real, o poder aquisitivo médio da população brasileira aumentou, após a drástica redução da inflação

II. As sucessivas crises no mercado internacional levaram o Governo Federal a promover, no início de 1999, a desvalorização do Real, gerando novas incertezas

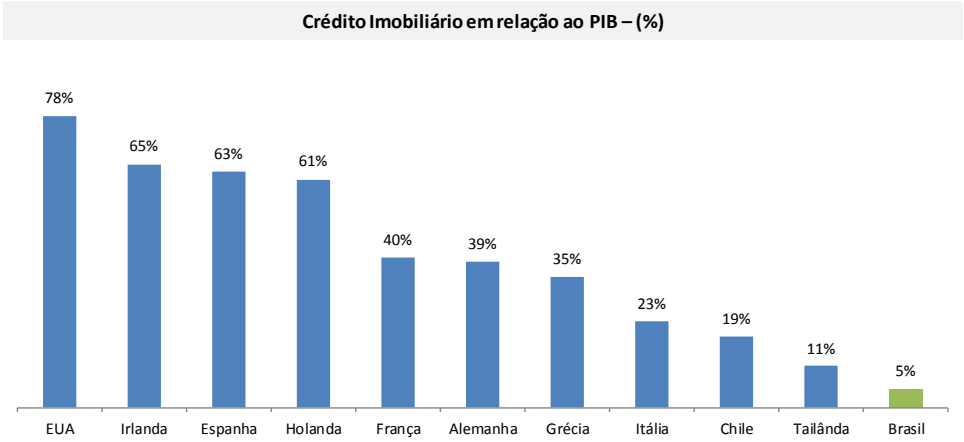
III. Em 2002 houve uma redução muito significante no fluxo de recursos para o Brasil. Elevação das taxas de juros a partir de 2003 e redução do volume de crédito na economia

IV. O fortalecimento de fatores macroeconômicos gera maior volume de financiamento e maior interesse por parte dos compradores de imóveis

Apesar do volume recente ter ultrapassado o nível recorde histórico do final dos anos 80, acreditamos que ainda exista grande espaço para continuidade do crescimento do crédito imobiliário no país. Isso porque, quando comparado com o nível de crédito imobiliário em outros países, o Brasil permanece em um nível bastante inferior.

O mercado de hipotecas ainda é muito incipiente no Brasil, onde as linhas de crédito hipotecário respondem por apenas 2% do PIB, como indicado no gráfico abaixo.

Os países desenvolvidos, por sua vez, apresentam elevado volume de crédito imobiliário em relação ao total da economia.



Fonte: Bancos Centrais dos países relacionados (2010), Apresentação Convenção SECOVI (2011)

VISÃO GERAL DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Histórico

No Brasil, os fundos de investimentos imobiliários surgiram em junho de 1993, com a Lei nº 8.668/1993 e foram regulamentados pela CVM, através das Instruções CVM nº 205 e 206, ambas de 14 de janeiro de 1994. A Instrução CVM nº 205 foi revogada pela Instrução CVM 472, que, por sua vez, foi alterada posteriormente pelas Instruções CVM 478/09, 498/11 e 517/11.

A partir de 2005, com a promulgação da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, o investimento em FII por pessoas físicas aumentou, em razão do benefício fiscal proporcionado por este veículo.

Como reflexo da evolução do marco regulatório na indústria e da criação de um ambiente de investimento atrativo à pessoa física, o mercado de FII ganhou, aos poucos, a forma que possui hoje.

Tudo isso contribuiu para a crescente demanda por classes de ativos imobiliários e para o desenvolvimento do mercado de FII no Brasil. De acordo com dados da Uqbar, apenas no ano de 2010 foram registrados R$ 9,8 bilhões em ofertas de cotas de FII, sendo que no exercício de 2009 o volume de registros foi de R$ 3,44 bilhões. No ano de 2011foram registrados R$ 12,55 bilhões em ofertas de cotas de FII. (*Fonte: Anuário Uqbar 2012: Securitização e Financiamento Imobiliário)*.

Os FII são veículos de investimento coletivo, que agrupam investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668/1993, da Lei nº 9.779/99, da Instrução CVM 472/08 e demais regras aplicáveis.

Os recursos de um FII podem ser aplicados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, a construção de imóveis, na aquisição de imóveis prontos, no investimento em projetos que viabilizem o acesso à habitação e serviços, para posterior alienação, locação ou arrendamento; ou ainda em outros investimentos de lastro imobiliário, como CRI, LH, LCI e cotas de outros FII, ou seja, em ativos de cunho imobiliário, visando gerar retorno pela valorização, locação, arredamento, venda ou demais atividades relacionadas ao ativo.

Eles permitem ao investidor a aplicação de recursos no setor imobiliário em empreendimentos de maior porte, com o objetivo de gerar retorno pela valorização da cota, valorização do imóvel, locação, arredamento e venda do imóvel, ou ainda em outros investimentos de lastro imobiliário, como CRI, LH, LCI e cotas de outros Fundos Imobiliários.

Ilustração de Investimento em Fundo de Investimento Imobiliário

Portanto, o investimento em FII configura-se como uma alternativa de investimento no setor imobiliário, com vantagens em comparação à compra direta de um imóvel, uma vez que simplifica o investimento em imóveis, o qual implica no pagamento de diversas taxas, tributos e trâmites burocráticos. Além disso, o FII permite o investimento em imóvel sem a preocupação de relacionamento com inquilino, manutenção do imóvel, locação, cobrança, entre outros.

Ainda, o investidor pessoa física recebe rendimentos sem pagar Imposto de Renda (os rendimentos distribuídos pelo FUNDO são isentos de IR, desde que: a) o cotista seja pessoa física titular de menos de 10% de cotas do FUNDO; b) as suas respectivas cotas gerem rendimentos não superiores a 10% do rendimento total distribuído pelo FUNDO; c) as cotas do FUNDO sejam negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; d) o FUNDO tenha no mínimo 50 cotistas (Lei 11.033/04) e com a comodidade, liquidez e transparência do Mercado de Capitais, sendo o fundo listado na BM&FBOVESPA. Para melhores esclarecimentos vide Seção 9 – Tributação, deste Prospecto.

Dessa forma, os FIIs têm atraído investimentos de longo prazo, com distribuição dos rendimentos mensalmente ou semestralmente, além de possível valorização imobiliária. Os Fundos possibilitam, também, maior diversificação do risco, uma vez que possibilitam investimentos fracionados, com participação em diferentes imóveis, locatários e regiões.

Os FIIs são fundos fechados, ou seja, não permitem resgate das cotas, de modo que o retorno do capital investido se dá através da distribuição de resultados, da venda das cotas ou, quando for o caso, na dissolução do fundo com a venda dos seus ativos e distribuição proporcional do patrimônio aos cotistas.

Abaixo, podem ser observadas algumas características dos Fundos de Investimento Imobiliário comparativamente às características de um investimento direto em imóveis:

	Compra de Imóvel	Investimento em FII
Acessibilidade	Aquisição de imóvel completo ou em parceira com outros investidores em um universo reduzido	Permite que investidores comprem participação em imóveis que seriam inacessíveis para um investimento isolado
Simplicidade	Investidor precisa se preocupar com escrituras, certidões, ITBI, locação, vacância, reforma, cobrança, etc.	O investidor negocia as suas cotas na BM&Fbovespa, pagando corretagem pela transação[2].
Liquidez	A venda depende de diversas variáveis e complicações que tornam difícil a rápida negociação de um imóvel.	As cotas do FUNDO podem ser negociadas no mercado secundário administrado pela BM&F Bovespa[2].
Vantagem Fiscal	Os aluguéis provenientes dos imóveis de propriedade direta são tributados pelo IRPF (até 27,5%).	Não há incidência de IR sobre o rendimento distribuído pelo fundo para pessoa física[(1)].
Gestão	O proprietário de um imóvel de aluguel, em geral, não tem tempo para observar o dia-a-dia do imóvel e encontrar maneiras de melhorar os seus ganhos.	O fundo possui escala de recursos suficiente para contratar profissionais especializados no setor que irão otimizar a rentabilidade.

Nota:
[(1)] Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO são isentos de IR, desde que: a) o cotista seja pessoa física titular de menos de 10% de cotas do FUNDO; b) as suas respectivas cotas gerem rendimentos não superiores a 10% do rendimento total distribuído pelo FUNDO; c) as cotas do FUNDO sejam negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; d) o FUNDO tenha no mínimo 50 cotistas (Lei 11.033/04).

Diagnóstico do Setor no Brasil

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

Em julho de 2011, a indústria de FII no Brasil totalizava mais de 115 (cento e quinze) fundos registrados na CVM, com um patrimônio total de aproximadamente R$ 10 bilhões. (*Fonte: CVM)*.

Com recente procura por investimentos em FII, percebe-se uma tendência de aquecimento do mercado imobiliário, o que corrobora para a valorização das cotas e aumento de liquidez nas negociações das cotas dos FII, atraindo mais investidores interessados nessa classe de ativos.

Com a distribuição de rendimentos mensal ou semestral, além de possível valorização imobiliária, os FIIs têm atraído também investimentos de curto e médio prazo. Além disso, possibilita maior diversificação do risco, uma vez que possibilita a investimentos fracionados através da participação em diferentes imóveis, locatários e regiões.

Ao analisar a indústria de FII, verificam-se algumas tendências, as quais são destacadas a seguir:

	Tendências
Motivação	Investimento via mercado de capitais
Tamanho	Maior que R$ 200 milhões
Investidores	Aumento da participação de pessoas físicas
Liquidez	Diária
Padronização	Alta
Gestão	Ativa
Participantes	Grande número
Ativos	FII com patrimônio composto por mais de um imóvel e ativos da base imobiliária FII de CRI

Fonte: BVMF

VISÃO GERAL DA SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

A securitização de recebíveis teve sua origem nos Estados Unidos em 1970, quando as agências governamentais ligadas ao crédito hipotecário promoveram o desenvolvimento do mercado de títulos lastreados em hipotecas.

Nessa época, os profissionais que atuavam no mercado definiam a securitização como "a prática de estruturar e vender investimentos negociáveis de forma que seja distribuído amplamente entre diversos investidores um risco que normalmente seria absorvido por um só credor". A securitização, mais do que isto, é o processo de emissão de títulos de investimento ou quaisquer outros valores mobiliários a serem transacionados no mercado de capitais, aos quais estão associados ativos, empréstimos, créditos ou fluxo de pagamentos.

Os produtos imobiliários securitizados têm diversas vantagens em relação à tradicional aquisição do bem imobiliário, em função de suas características inerentes, que se destacam por:

1. Custos reduzidos de transação;
2. Diversificação do portfólio de investimentos em vários empreendimentos;
3. Maior liquidez potencial dos ativos;
4. Maior rigor na fiscalização da performance; e
5. Gestão profissionalizada dos ativos.

Nos EUA, o mercado de securitização iniciou-se com a venda de empréstimos hipotecários reunidos na forma de pool e garantidos pelo governo. A partir desta experiência, as instituições financeiras perceberam as vantagens desta nova técnica, que visava o lastreamento de operações com recebíveis comerciais de emissões públicas de endividamento.

No Brasil, seu surgimento se deu em um momento histórico peculiar. Na década de 90, com as privatizações, a desestatização da economia e uma maior solidez na regulamentação, a negociação de créditos e o gerenciamento de investimentos próprios ficaram mais voláteis devido a complexidade do novo cenário.

Tornou-se necessária, então, a realização de uma reformulação na estrutura societária brasileira e uma profissionalização do mercado de capitais, que passou a exigir títulos mais seguros e garantias mais sólidas, nos moldes internacionais.

Como consequência, o foco para a análise da classificação de riscos passou a ser a segregação de ativos e, neste momento, surgiu no Brasil uma nova alternativa para captação de recursos financeiros a serem empregados em empreendimentos e empresas do setor imobiliário: a securitização.

A securitização de recebíveis imobiliários no Brasil tem se desenvolvido com extrema rapidez nos últimos anos. Este crescimento pode ser explicado pela necessidade de financiamento do setor imobiliário, aliado ao fato de tratar-se de uma opção atrativa de investimento.

Os Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI), as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI), as Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e as Letras Hipotecárias (LH) são títulos de crédito que permitem ao setor imobiliário captar recursos junto ao mercado de capitais, podendo ou não ser registrados em casas custodiantes, tais como a CETIP.

CRI - Certificado de Recebíveis Imobiliários (Fonte: CETIP)

O Certificado de Recebíveis Imobiliários é um título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro. O CRI é de emissão exclusiva das Companhias Securitizadoras de Créditos Imobiliários e só pode ser emitido com uma única e exclusiva finalidade: aquisição de créditos imobiliários.
Vantagens:

- Permite a captação de recursos nos mercados financeiros e de capitais com lastro em financiamentos imobiliários. É o único título de crédito que oferece lastro (fluxo de pagamentos) e garantia real ao investidor.
- Transforma um fluxo de recebíveis de médio ou longo prazo em ativos financeiros negociáveis à vista, propiciando novas alavancagens financeiras para empresas incorporadoras, construtoras, imobiliárias, instituições financeiras, enfim, para todas aquelas que possuem créditos com lastro imobiliário e que possam atrelar a eles uma garantia, também imobiliária.

Registradores/Emissores:

- Participante constituído como companhia securitizadora de créditos imobiliários, com registro atualizado de companhia aberta na CVM.

Dados sobre o mercado: O mercado de CRI vem apresentando crescimento robusto desde 2007, tendo crescido mesmo durante o período de crise 2009/2010.

CCI – Cédula de Crédito Imobiliário (Fonte: CETIP)

A Cédula de Crédito Imobiliário é um título representativo de crédito imobiliário e poderá ser integral, quando representar a totalidade do crédito, ou fracionária, quando representar parte dele, emitido com ou sem garantia, real ou fidejussória, e remunerado pelos índices de preços. É um título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas no contrato que lhe deu origem.

A CCI é emitida pelo credor do crédito imobiliário e deve representar a totalidade do crédito. São lastreadas em recebíveis imobiliários de apenas um empreendimento. Uma das principais vantagens deste ativo é gerar maior velocidade de captação de recursos, visto que as CCIs podem ser usadas como lastro de CRI.

Registradores/Emissores: Instituição detentora do crédito imobiliário como Banco Comercial (inclusive o banco cooperativo), Banco de Investimento, Banco Múltiplo (inclusive o banco cooperativo), Caixa Econômica Federal, Banco de Desenvolvimento, Sociedade de Crédito Financiamento e Investimento, Sociedade de Crédito Imobiliário, Sociedade Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, Sociedade Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e Cia. Hipotecária autorizada pelo Banco Central a realizar operações de crédito imobiliário.

Agente de Pagamento: As mesmas naturezas econômicas dos Registradores acima citados e as Pessoas Jurídicas Não Financeiras. A responsabilidade pela execução de atividade assumida por Agente de Pagamento é exclusivamente deste, não podendo, em hipótese alguma, ser imputada ao Registrador.

Dados sobre o mercado: A emissão de CCIs vem alcançando níveis impressionantes. Em 2010, mesmo após um período de crise o volume negociado na CETIP foi superior a R$ 1,2 bilhão, volume financeiro 155 vezes maior do que o de 2004, quando negociou-se apenas R$ 8 milhões.

De maneira similar, o estoque deste tipo de produto vem crescendo de maneira constante, indicando a grande capacidade de captação de recursos deste instrumento. Em junho de 2011, o volume de CCIs custodiados na CETIP ultrapassou os R$ 24 bilhões.

No quesito remuneração, mais de 64% dos títulos emitidos sobre esta modalidade estão atreladas a Índice de Preços (tais como IGP-M, IPCA, INPC, INCC, IGP-DI, etc), seguido pela TR e depois por taxas pré-fixadas.

LCI – Letra de crédito imobiliário (Fonte: CETIP)

A Letra de Crédito Imobiliário é um título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária, conferindo aos seus tomadores direito de crédito pelo valor nominal, juros e, se for o caso, atualização monetária nela estipulada. A LCI é emitida pelo credor do crédito imobiliário e deve representar a totalidade do crédito. São lastreadas em créditos imobiliários de vários empreendimentos.

Vantagens:

- Capta recursos junto ao público, contribuindo para ativação e crescimento do setor imobiliário.
- Ao emitir LCI os agentes financeiros não precisam aguardar o vencimento das prestações dos compradores finais para recuperar o capital de um projeto. Desta forma, recuperam o capital investido, ficando livre para reinvesti-lo em novos empreendimentos.
- Isenção de Imposto de Renda ("IR") para pessoas físicas.
- Baixo risco, visto que o lastro é por hipoteca.

Registradores/Emissores: Instituição detentora do crédito imobiliário como Banco Comercial (inclusive o banco cooperativo), Banco Múltiplo com carteira de crédito imobiliário ou carteira comercial, a Caixa Econômica Federal, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e demais instituições que venham a ser expressamente autorizadas pelo Banco Central do Brasil.

Dados sobre o mercado: A LCI foi criada para substituir a Letra Hipotecária (LH), já que na primeira aceita como lastro créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária de coisa imóvel, enquanto a LH aceita somente créditos imobiliários garantidos por hipoteca. Por isto, ao observar-se a evolução histórica dos estoques de LCI na CETIP, nota-se um crescimento gradual e constante, a medida que os investidores vão se tornando mais familiarizados com este produto.

LH – Letra Hipotecária

A Letra Hipotecária é um título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca, conferindo aos seus tomadores direito de crédito pelo valor nominal, juros e, se for o caso, atualização monetária nela estipulada.

A LH é emitida pelo credor do crédito imobiliário e deve representar a totalidade do crédito. São lastreadas em créditos imobiliários de vários empreendimentos. Pode ser garantida por um ou mais créditos hipotecários, mas a soma do principal das letras hipotecárias emitidas pela instituição financeira não excede o valor total dos créditos hipotecários em poder dessa instituição. Não pode ter prazo de vencimento superior ao prazo de vencimento dos créditos hipotecários que lhe servem de garantia.

As Letras Hipotecárias podem contar com garantia fidejussória adicional de instituição financeira.
Vantagens:

- Capta recursos junto ao público, contribuindo para ativação e crescimento do setor imobiliário.
- Ao emitir LH os agentes financeiros não precisam aguardar o vencimento das prestações dos compradores finais para recuperar o capital de um projeto. Desta forma, recuperam o capital investido, ficando livre para reinvesti-lo em novos empreendimentos.
- Isenção de IR para pessoas físicas e baixo risco.

Podem ser Registradores/Emissores: instituição detentora do crédito imobiliário como Banco Comercial (inclusive o banco cooperativo), Banco Múltiplos com carteira de crédito imobiliário, a Caixa Econômica Federal, as Sociedades de Crédito Imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e demais instituições que venham a ser expressamente autorizadas pelo Banco Central do Brasil.

Dados sobre o mercado: De maneira contrária ao desempenho das LCI, nota-se que as LH vêm reduzindo os seus montantes em estoque, visto que as LCI proporcionam lastro mais amplo. Mesmo assim, esta mudança tem ocorrido de maneira lenta, em parte, pelo conservadorismo dos investidores.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. FATORES DE RISCO

- Liquidez Reduzida das Cotas
- Restrições ao Resgate de Cotas
- Restrições à Alienação das Cotas pelos Cotistas
- Risco de Fatores Macroeconômicos Relevantes
- Riscos de Concentração da Carteira
- Riscos Gerais
- Riscos do Prazo
- Risco de Mercado
- Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez
- Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido
- Risco de Crédito
- Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI
- Riscos Associados ao Investimento em Imóveis
- Risco Proveniente do Uso de Derivativos
- Risco Tributário
- Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário
- Risco de Amortização Antecipada das Cotas
- Risco de Conflito de Interesses
- Risco Relativo ao Estudo de Viabilidade
- Risco Relativo à Concentração e Pulverização
- Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas no Prospecto
- Risco de Diluição da Participação do Cotista
- Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas
- Risco Jurídico
- Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. 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.

LIQUIDEZ REDUZIDA DAS COTAS

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM.

RESTRIÇÕES AO RESGATE DE COTAS

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, razão pela qual o resgate integral de suas Cotas é permitido apenas (i) na sua liquidação, que poderá ocorrer a qualquer momento, a critério do Gestor, ou (ii) em virtude de sua liquidação deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas nos termos do seu Regulamento. Dessa forma, não é admitido o resgate de Cotas pelos Cotistas, a qualquer momento. Caso os Cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas Cotas em mercado secundário, incorrendo os Cotistas, nessa hipótese, no risco de "Liquidez Reduzida das Cotas" descrito acima.

RESTRIÇÕES À ALIENAÇÃO DAS COTAS PELOS COTISTAS

Conforme previsto no item 22.5.1. do Regulamento, a Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 5 (cinco) Dias Úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de Cotistas. Desta forma, o Cotista estará impedido de alienar suas Cotas neste prazo de suspensão e não há como assegurar que este encontrará novo comprador após o prazo de suspensão e/ou que o preço de alienação das Cotas permanecerá o mesmo.

RISCOS DE FATORES MACROECONÔMICOS RELEVANTES

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Instituição Administradora e o Gestor, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

RISCOS DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA

O Fundo terá o prazo de 3 (três) anos contados a partir da Data de Registro de Funcionamento para enquadrar a carteira de Ativos Imobiliários de acordo com os Critérios de Concentração previstos no Regulamento. Desta forma, dentro deste período, a diversificação dos ativos da carteira poderá ser baixa ou até mesmo inexistente.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor de determinado Ativo, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

RISCOS GERAIS

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

RISCOS DO PRAZO

Os CRI, LCI, LH e Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos de Liquidez, que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo calculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Desta forma, mesmo nas hipóteses de os Ativos virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento no Fundo.

RISCO DE MERCADO

Sem prejuízo dos Riscos do Prazo citado acima, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros (Comitê de Política Monetária - COPOM), que sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, caso aplicável, que compõem a carteira, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos, caso aplicável, integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos Imobiliários de acordo com os Critérios de Concentração previsto no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, a Instituição Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

RISCO DO INVESTIMENTO NOS ATIVOS DE LIQUIDEZ

O Fundo, quando de sua constituição, poderá investir a totalidade do seu patrimônio líquido nos Ativos de Liquidez e toda vez que os Ativos Imobiliários forem liquidados, o Fundo poderá aplicar os recursos de tais liquidações em Ativos de Liquidez até que encontre novos Ativos Imobiliários para investir ou até o momento que amortize as Cotas do Fundo no valor de tais liquidações. Adicionalmente, durante a totalidade do prazo de duração do Fundo, este poderá manter até 30% (trinta por cento) do seu patrimônio aplicado em Ativos de Liquidez. Assim, é possível que o Fundo mantenha parcela preponderante do seu patrimônio aplicada nos Ativos de Liquidez e tais ativos, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, têm rentabilidade inferior ao Benchmark do Fundo e podem afetar negativamente a sua rentabilidade.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez, serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

COBRANÇA DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS, POSSIBILIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança dos Ativos Imobiliários, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos Imobiliários, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Instituição Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Instituição Administradora, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, conforme descrito no Regulamento, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

RISCO DE CRÉDITO

Consiste no risco de inadimplemento dos emissores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos Imobiliários que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como da insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos Imobiliários, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

RISCO DE EXECUÇÃO DAS GARANTIAS ATRELADAS AOS CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas a tal operação.

Vale ressaltar que em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de assessoria legal especializada, entre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO EM IMÓVEIS

Desapropriação

O investimento do Fundo em Ativos Imobiliários pressupõe a existência de créditos imobiliários subjacentes vinculados a imóveis, sendo que a eventual desapropriação, parcial ou total, do imóvel a que estiver vinculado o respectivo imóvel pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos Ativos Imobiliários.

Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular relativamente a tal imóvel, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo.

Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos 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 contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Contingências Ambientais

Por se tratarem os Ativos Imobiliários de investimento em direitos creditórios vinculados a imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) pelo originador dos direitos creditórios e, eventualmente, na rescisão dos contratos de compra e venda dos imóveis e na interrupção do fluxo de pagamento dos CRI, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

RISCO PROVENIENTE DO USO DE DERIVATIVOS

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Diante disso, os Cotistas poderão ter que realizar aportes adicionais no Fundo, com o intuito de cobrir as perdas decorrentes da contratação de operações de derivativos. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

RISCO TRIBUTÁRIO

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 tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

RISCO DE DESENQUADRAMENTO PASSIVO INVOLUNTÁRIO

Sem prejuízo do estabelecido nos itens 12.4.2. e 12.4.3. do Regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o Desenquadramento Passivo Involuntário, a CVM poderá determinar à Instituição Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderão afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade esperada pelos Cotistas quando da realização do investimento no Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários do Fundo será realizada de forma favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

RISCO DE AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA DAS COTAS

As Cotas do Fundo estão sujeitas a eventos de amortização antecipada total ou parcial, conforme previsto na Cláusula 14 do Regulamento e no item "Amortização de Cotas", da Seção "Características do Fundo", na página 60 deste Prospecto.

Na ocorrência de amortização antecipada das Cotas, não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES

A Política de Investimento do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, Ativos Imobiliários cuja estruturação, administração ou gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Gestor, pelo Administrador ou pessoa jurídica a estes ligada. Ocorre que o Gestor apresentará Ativos Imobiliários à Instituição Administradora, que por sua vez deverá adquiri-los. Adicionalmente, a Instituição Administradora é responsável pela administração de outros fundos geridos pelo Gestor, bem como é responsável pela administração de fundos cuja distribuição das cotas foi realizada por empresas ligadas ao Gestor. Essas situações podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Gestor pode não ser imparcial. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

RISCO RELATIVO AO ESTUDO DE VIABILIDADE

O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado pelo Gestor, que será o prestador de serviços do Fundo responsável pela análise e seleção dos Ativos Imobiliários que farão parte da carteira do Fundo. O fato de tal Estudo de Viabilidade não ter sido elaborado por um terceiro independente pode ensejar em uma situação de conflito de interesses, em que a opinião do Gestor pode não ser imparcial. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

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 que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

RISCO DE NÃO MATERIALIZAÇÃO DAS PERSPECTIVAS CONTIDAS NO PROSPECTO

Os prospectos contém e/ou conterão, em suas datas, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências lá indicadas.

RISCO DE DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA

O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro, através de novas emissões de Cotas, tendo em vista que o item 22.1 do Regulamento prevê que o Fundo poderá emitir até 1.000.000 (um milhão) de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas poderão ter suas participações no Fundo diluídas.

RISCO DE INEXISTÊNCIA DE QUORUM NAS DELIBERAÇÕES A SEREM TOMADAS PELA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Determinadas matérias, que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quorum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quorum na instalação e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

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 *stress* poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Imobiliários, nos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

6. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

- Base Legal
- Ativos Imobiliários
- Principais Características do Fundo
- Fluxo de Investimento do Fundo
- Características Básicas do Fundo
- Forma de condomínio
- Prazo
- Objeto do Fundo
- Política de Investimentos
- Da utilização dos Recursos do Fundo
- Da amortização de Cotas do Fundo
- Representação dos Cotistas
- Taxas e Encargos do Fundo
- Características das Cotas
- Evolução da distribuição de rendimentos do Fundo e das Cotas
- Cotação e Liquidez das Cotas do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

BASE LEGAL

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

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

O Fundo tem por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"), ou de direitos a eles relativos: (a) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (b) letras de crédito imobiliário ("LCI"), (c) letras hipotecárias ("LH") e Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, que são títulos lastreados em imóveis, que anteriormente eram disponíveis somente a grandes investidores.

Certificado de Recebível Imobiliário	Letra de Crédito Imobiliário	Letra Hipotecária	Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário
▪ **Conceito**: o CRI é o título de investimento vinculado a operações de securitização de recebíveis imobiliários. Representa um valor mobiliário, lastreado exclusivamente em um ou vários créditos imobiliários (CCIs), título de crédito nominativo, de livre negociação e que constitui promessa de pagamento em dinheiro.	▪ **Conceito**: a LCI é um título de crédito, lastreado por crédito imobiliário garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de imóvel.	▪ **Conceito**: A LH é um título de crédito lastreado em caução de créditos hipotecários, remunerando seus tomadores pelo recebimento do valor nominal, atualização monetária e juros.	**Conceito**: A compra de cotas de FIII é uma forma de um conjunto de pessoas/investidores aplicarem recursos no setor imobiliário, de forma diversificada, com o objetivo de conseguir retorno pela locação, arredamento e valorização de imóveis comerciais e/ou residenciais.

Como previamente abordado na Seção 4 na página 39 deste Prospecto, os títulos imobiliários se configuram como uma importante alternativa aos investimentos de renda fixa, acrescidos pela característica da não incidência de imposto de renda e com instrumentos de garantia bastante eficientes para assegurar os resultados, como o direito sobre os imóveis.

Esses títulos representam uma dívida contraída por agentes interessados em comprar, vender, alugar, arrendar ou construir um imóvel, que se tornam devedores do Fundo por terem suas dívidas transformadas em direito de creditório do qual o investidor do Fundo é titular. Este será remunerado pelo rendimento mensal distribuído pelo fundo à medida que o devedor vai liquidando os empréstimos.

A seguir, apresentam-se as principais características dos Ativos-alvo:

CRI - Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os CRI têm ferramentas bastante efetivas de mitigação de riscos. O risco envolvido na operação é o de performance dos contratos. Uma importante figura é a constituição de classes de CRI, no caso Júnior e Sênior.

O CRI sênior, que é o tipo de Ativo-Alvo do Fundo, têm preferência no recebimento sobre o CRI Júnior. Este, via de regra, representa a parcela de inadimplência histórica daquele tipo de imóvel que a carteira representa.

Assim, os valores devidos ao CRI Júnior são provisionados e formam um fundo de reserva para reduzir o risco do investimento. Em eventual insuficiência de recursos, o fundo de reserva seria usado para pagar o CRI sênior.

Ainda, os pagamentos realizados pelos Compradores/Locatários/Arrendatários são garantidos pelos imóveis que via de regra, em uma transação de venda, permanecem onerados por alienação fiduciária. Ou seja, em caso de inadimplemento dos devedores, há execução da garantia de alienação fiduciária para pagamento dos valores devidos aos detentores dos CRI.

Para evitar o risco de o imóvel não ser suficiente para saldar a dívida, o Fundo escolherá CRI calcados em razão baixa entre Valor Financiado / Valor do Imóvel (LTV), o que é um indicador de garantia do fluxo de caixa e grande mitigador de risco.

Os CRI lastreados em recebíveis pulverizados, em especial, são uma boa oportunidade de investimento com baixo risco. Além de não oferecer grande concentração a um determinado investidor, pode ter seu risco reduzido.

Desta forma, o mercado de CRI vem apresentando crescimento robusto desde 2007, tendo crescido significativamente mesmo durante o período de crise 2009/2010.

Benefícios:

I. Permite a captação de recursos nos mercados financeiros e de capitais com lastro em financiamentos imobiliários. É o único título de crédito que oferece lastro (fluxo de pagamentos) e garantia real ao investidor.
II. Transforma um fluxo de recebíveis de médio ou longo prazo em ativos financeiros negociáveis à vista, propiciando novas alavancagens financeiras para empresas incorporadoras, construtoras, imobiliárias, instituições financeiras, enfim, para todas aquelas que possuem créditos com lastro imobiliário e que possam atrelar a eles uma garantia, também imobiliária.

LCI – Letra de Crédito Imobiliário

A LCI foi criada para substituir a Letra Hipotecária (LH), já que a primeira é lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca e alienação fiduciária de coisa imóvel, enquanto a LH é garantida somente por hipoteca. Por isto, nota-se um crescimento gradual e constante, a medida que os investidores vão se tornando mais familiarizados com este produto.

Benefícios:

I. Capta recursos junto ao público, contribuindo para ativação e crescimento do setor imobiliário.
II. Ao emitir LCI, os agentes financeiros não precisam aguardar o vencimento das prestações dos compradores finais para recuperar o capital de um projeto. Desta forma, recuperam o capital investido, ficando livre para reinvesti-lo em novos empreendimentos.
III. Isenção de IR para pessoas físicas.
IV. Baixo risco, visto que o lastro é garantido por hipoteca e alienação fiduciária de coisa imóvel.

LH – Letra Hipotecária

Benefícios:

I. Capta recursos junto ao público, contribuindo para ativação e crescimento do setor imobiliário.
II. Ao emitir LH os agentes financeiros não precisam aguardar o vencimento das prestações dos compradores finais para recuperar o capital de um projeto. Desta forma, recuperam o capital investido, ficando livre para reinvesti-lo em novos empreendimentos.
III. Isenção de IR para pessoas físicas e baixo risco.

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário

Atualmente, a indústria de FII no Brasil é composta por mais de 115(cento e quinze) fundos registrados na CVM, totalizando um patrimônio total em torno de R$ 10 bilhões. *(Fonte: Comissão de Valores Mobiliários – CVM)*

Apesar de terem sido criados há mais de 10 anos, o volume de oferta de novos fundos não tem apresentado um ritmo consistente. Mesmo assim, nota-se uma maior importância e popularidade. Só em 2010, como pode ser observado, o volume captado foi superior a R$ 9,7 bilhões, recorde histórico.

Benefícios:

I. Permite a captação de recursos junto ao público, contribuindo para ativação e crescimento do setor imobiliário;

II. Isenção de IR para pessoas físicas;

III. Baixo risco, visto que o lastro são ativos imobiliários, títulos e valores imobiliários, entre outros;

IV. Liquidez e transparência do Mercado de Capitais, sendo que os fundos podem ser listados e negociados na BM&F BOVESPA;

V. Possibilita a diversificação dos investimentos.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

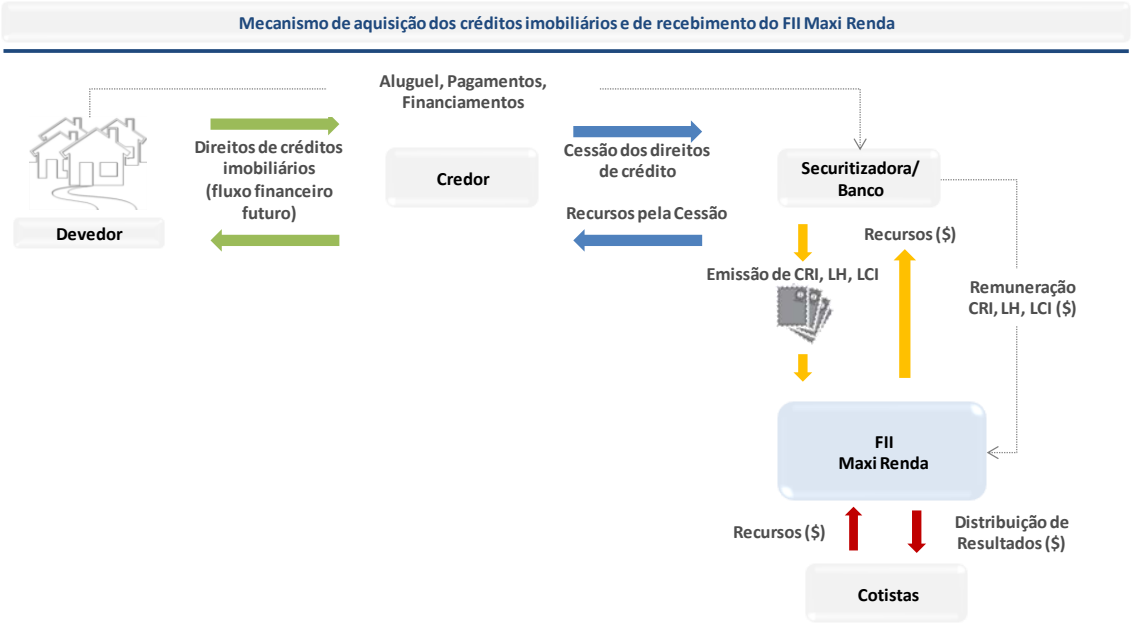
O Fundo conta com a gestão de especialistas de mercado, que farão uma gestão ativa dos ativos, buscando aproveitar as oportunidades de mercado e auferir maiores ganhos.

O Fundo pode investir até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido em um mesmo patrimônio separado de companhias emissoras de CRI; e 20% (vinte por cento) do seu patrimônio líquido em LCI, LH e nos Ativos de Liquidez emitidos pela mesma instituição.

O objetivo do Gestor é superar a rentabilidade da Nota do Tesouro Nacional, série C – NTN-C, com vencimento em cada Data de Cálculo, mais próximo de 6 (seis) anos. Caso tenha mais de uma NTN-C com vencimento próximo de 6 (seis) anos, será considerada a rentabilidade média de ambas as NTN-C com prazo semelhante. A rentabilidade alvo é livre de IR para a pessoa física que detiver menos de 10% (dez por cento) do fundo cujas cotas são negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e que tenham no mínimo 50 (cinquenta) cotistas.

FLUXO DE INVESTIMENTOS DO FUNDO

O fluxo de investimentos do Fundo é retratado esquematicamente na figura a seguir:



CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Público-Alvo:

O público-alvo da Oferta é composto pelos Cotistas 1ª Emissão bem como pelos Investidores que vierem a adquirir as Cotas do Fundo após o Prazo de Exercício do Direito de Preferência.

Patrimônio do Fundo:

Conforme descrito no Capítulo V do Regulamento, o Fundo poderá adquirir os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez.

A diversificação do patrimônio do Fundo será definida pelo Gestor, respeitando-se, sempre, os Critérios de Concentração e os Critérios de Elegibilidade. Para maiores informações acerca dos Critérios de Elegibilidade, vide item "Critérios de Elegibilidade dos Ativos do Fundo" da Seção "Política e Estratégia de Investimento" na página 90 deste Prospecto.

Assembleia Geral de Cotistas:

Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas:

I. examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;

II. alterar o Regulamento do Fundo;

III. destituir a Instituição Administradora e/ou o Gestor;

IV. eleger os substitutos da Instituição Administradora e/ou do Gestor;

V. autorizar a emissão de novas Cotas;

VI. apreciar os Laudos de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, caso venha a ser permitida a integralização de Cotas em bens e direitos;

VII. determinar à Instituição Administradora a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do Fundo;

VIII. deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, dissolução e liquidação do Fundo;

IX. eleger e destituir os representantes dos Cotistas, caso aplicável;

X. aumentar as despesas e Encargos do Fundo; e

XI. deliberar sobre as situações de conflitos de interesses.

A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I acima deverá ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social. Referida Assembleia Geral somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias a necessária comunicação aos Cotistas.

No caso de liquidação extrajudicial da Instituição Administradora, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Convocação, instalação e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas

A Instituição Administradora e o Gestor poderão convocar Assembleia Geral de Cotistas do Fundo a qualquer momento.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo far-se-á por meio de carta com aviso de recebimento endereçada a cada Cotista, ou por correio eletrônico, dos quais constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada a Assembleia e, ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, contado o prazo da data do envio de carta com aviso de recebimento ou do correio eletrônico aos Cotistas e divulgada na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores.

A Assembleia Geral também pode ser convocada por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no Regulamento.

A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

Salvo motivo de força maior ou caso fortuito, a Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Instituição Administradora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as cartas ou os correios eletrônicos endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da Assembleia, que, em nenhum caso, poderá ser fora da praça da sede da Instituição Administradora.

A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, exceto nos casos de deliberação sobre os incisos II, IV, VII, IX e XI acima, que dependerão de um quórum de instalação de, no mínimo, mais da metade dos Cotistas do Fundo, sendo certo que tais quóruns de instalação não serão aplicáveis, caso o processo de deliberação venha a ser realizado por consulta formal, na forma prevista abaixo.

As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

As deliberações da Assembleia Geral 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 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

As deliberações das Assembleias Gerais 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 parágrafo abaixo.

Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, IV, VII, IX e XI do item "Assembleia Geral de Cotistas" deste Prospecto, na página 68 acima.

As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou cuja consulta formal tenha sido realizada na forma prevista no Regulamento, obrigarão a todos os Cotistas, presentes ou não na Assembleia Geral de Cotistas que deliberou sobre o assunto ou que tenham votado ou não via consulta forma, conforme o caso.

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

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

I – a Instituição Administradora ou o Gestor;

II – os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora ou do Gestor;

III – empresas ligadas à Instituição Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e

IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

Não se aplica a vedação prevista acima quando:

I - os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV acima; ou

II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento e na 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.

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 inciso I acima.

A Instituição Administradora do Fundo que receber a solicitação pode:

I. entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) Dias Úteis da solicitação; ou

II. mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

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

A Instituição Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de Cotistas, 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 serão arcados pela Instituição Administradora do Fundo.

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.

OBJETO DO FUNDO

O Fundo tem por objeto a aplicação preponderante em CRI, podendo ainda, investir em LCI, LH e Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, nos termos previstos neste Prospecto e no Regulamento.

Somente serão adquiridos pela Instituição Administradora os Ativos que respeitem os Critérios de Elegibilidade, os Critérios de Concentração e a Política de Investimentos, que serão verificados pelo Gestor.

Na ocorrência de algum evento de inadimplemento dos Ativos Imobiliários, eventuais bens móveis e imóveis entregues em garantia de tais Ativos Imobiliários poderão fazer parte do patrimônio líquido do Fundo, conforme previsto no item 12.4.1. do Regulamento.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, através da aplicação exclusiva dos recursos do Fundo na aquisição dos Ativos Imobiliários, sendo certo que o Fundo deverá respeitar, quando da aquisição e administração de tais Ativos Imobiliários, os Critérios de Elegibilidade dos Ativos, os Critérios de Concentração por Ativo e os Critérios de Concentração por Emissor.

A Política de Investimento do Fundo é de investir nos Ativos Imobiliários, respeitadas a Política de Investimentos estabelecida na página 89, no item "Política e Estratégia de Investimento" da Seção "Política e Estratégia de Investimento" deste Prospecto.

DA UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DO FUNDO

As disponibilidades financeiras do Fundo, poderão ser aplicadas obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, nos Ativos de Liquidez.

Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 409, deverão ser respeitados, observadas as exceções previstas no parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472 e nos artigos 110, 110-A e 110-B da Instrução CVM nº 409/04, quando aplicáveis.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

O Fundo poderá amortizar suas Cotas, total ou parcialmente, a critério do Gestor, sempre que verificar a existência de caixa excedente no Fundo a qualquer título, inclusive, mas não se limitando, quando da amortização total ou parcial dos Ativos Imobiliários do Fundo e/ou da alienação dos Ativos Imobiliários.

Os recursos desinvestidos na forma do item 14.1. do Regulamento ficarão aplicados nos Ativos de Liquidez, até que as amortizações das Cotas sejam realizadas, sendo certo que tais amortizações ocorrerão no prazo de até 10 (dez) dias a contar da data que o Gestor notificar a Instituição Administradora para realizar tais amortizações.

A Instituição Administradora irá transferir ao Escriturador, com 1 (um) Dia Útil de antecedência da efetiva data de pagamento, os recursos que serão pagos aos Cotistas na forma do parágrafo anterior, sendo certo que sobre referido período de 1 (um) Dia Útil não será devido aos Cotistas quaisquer juros ou remuneração, a qualquer título.

REPRESENTAÇÃO DOS COTISTAS

A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

Somente pode exercer as funções de representante de Cotista pessoa física ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos: (i) ser Cotista ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses dos Cotistas; (ii) não exercer cargo ou função na Instituição Administradora, em seu controlador, em sociedades por ela direta ou indiretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

TAXAS E ENCARGOS DO FUNDO

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

I. Taxa de Administração e Taxa de Performance;

II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

III. gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas, previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472;

IV. gastos da distribuição pública de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades de empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis (caso aplicável);

VIII. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Instituição Administradora no exercício de suas funções;

IX. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;

X. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XI. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;

XII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIII. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso; e

XIV. outros encargos previstos em lei.

Quaisquer despesas não previstas acima como Encargos do Fundo devem correr por conta da Instituição Administradora, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

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.

Na presente 2ª Emissão não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo, sendo os custos da Oferta arcados pelo Fundo. No entanto, quando da realização de novas emissões, os subscritores poderão arcar com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das Cotas objeto das novas emissões, sendo que a cobrança de tais custos será aprovada e definida na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre as novas emissões.

CARACTERÍSTICAS DAS COTAS

As Cotas objeto da presente Oferta apresentam as seguintes características principais:

(i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural;

(ii) a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo;

(iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/1993, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

As Cotas objeto de novas emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes, sem prejuízo da possibilidade de cobrança dos custos decorrentes da estruturação e distribuição das Cotas objeto das novas emissões, nos termos do Regulamento e deste Prospecto.

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral Ordinária 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 dos valores das receitas dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Prospecto e no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Entende-se por "receita dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo", o ingresso bruto de benefícios econômicos durante o prazo de duração do Fundo proveniente das atividades ordinárias do Fundo e que resultem no aumento do seu patrimônio líquido, exceto eventuais aumentos do patrimônio líquido do Fundo por ocasião da subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a serem pagos na forma do Regulamento, respeitado o disposto acima.

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

Farão jus aos rendimentos acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador de Cotas.

A Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 5 (cinco) Dias Úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral de Cotistas, sendo que 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.

As Cotas do Fundo terão seu valor unitário calculado mensalmente para efeito de divulgação na Data de Cálculo aos Cotistas e determinação de seu valor de amortização.

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

Os rendimentos das Cotas serão distribuídos mensalmente, desde que haja resultado positivo em caixa, sendo certo que a Instituição Administradora poderá, quando recomendada pelo Gestor, distribuir rendimentos a título de antecipação, conforme previsto no item 25.1.3 do Regulamento.

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

EVOLUÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS DO FUNDO E DAS COTAS

Abaixo, seguem as informações relativas ao rendimento do Fundo e das Cotas da 1ª Emissão mediante a apresentação de dados que mostram a rentabilidade histórica do Fundo, bem como a valoração das Cotas do Fundo durante os períodos discriminados nas tabelas.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.

A seguir, evidenciamos tabela com o histórico de pagamento de rendimentos das Cotas do Fundo, desde maio de 2012, bem como o histórico de evolução das Cotas:

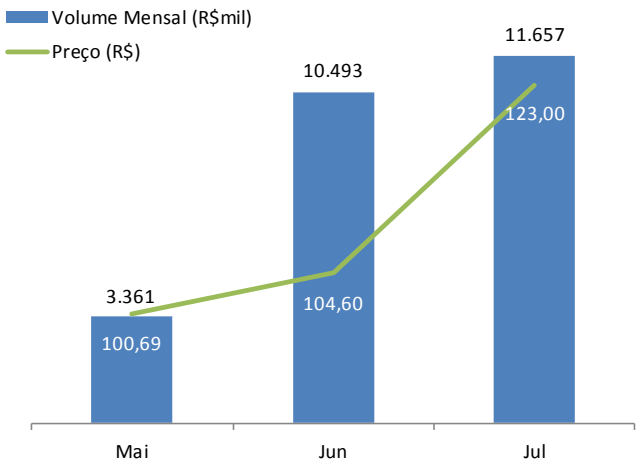
Mês/Ano	Valor de Mercado da Cota[2]	Dividendo (R$/Cota)	DY[3]	Variação Cota[4]	Taxa Interna de Retorno (TIR) - % a.a.[5]
mai/12[1]	R$ 100,69	R$ 1,10	1,09%	0,69%	13,9%
jun/12	R$ 104,60	R$ 1,50	1,43%	5,03%	37,8%
jul/12	R$ 123,00	R$ 1,50	1,22%	19,30%	111,5%

[1] Período compreendido entre 12/04/2012 e 31/05/2012
[2] Considera cotação de fechamento do mês
[3] Considera cotação de fechamento do mês

[4] Considera o preço de fechamento ex-rendimento do mês anterior e o preço de fechamento do mês em referência
[5] Considera cotação de fechamento do mês

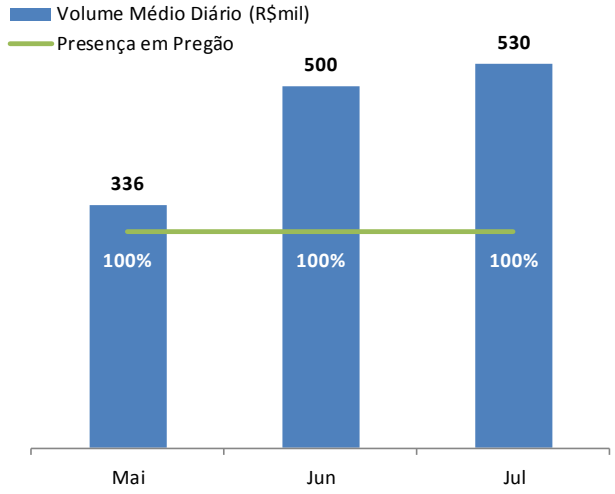
Abaixo, segue a evolução do valor de mercado, do volume negociado e a presença em pregão das Cotas do Fundo:

Valor de mercado da Cota (R$) e Volume mensal (R$ mil)



Fonte: BM&FBOVESPA

Volume Médio Diário (R$ mil) e Presença em Pregão



Fonte: BM&FBOVESPA

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

O Relatório de Gestão do Fundo, referente ao mês de julho de 2012, apresenta a seguinte composição da Carteira:

Ativo	Código Cetip	Volume (R$)	Taxa	Indexador	% do Ativo
FII 1	n.a.	4.679.740,00	n.a.	n.a.	8,60%
FII 2	n.a.	4.215.712,00	n.a.	n.a.	7,70%
FII 3	n.a.	3.602.079,00	n.a.	n.a.	6,60%
FII 4	n.a.	3.565.361,00	n.a.	n.a.	6,60%
FII 5	n.a.	3.045.659,00	n.a.	n.a.	5,60%
FII 6	n.a.	102.570,00	n.a.	n.a.	0,20%
CRI	11F0031266	3.491.426,00	10,00%	IPCA	6,40%
CRI	12E0031990	5.332.547,00	11,00%	IGP-M	9,80%
CRI	12E0035783	5.046.743,00	10,00%	IPCA	9,30%
LCI	12D00019634	512.088,00	105,00%	CDI	0,90%
LCI	12D00019637	512.671,00	110,00%	CDI	0,90%
LCI	12D00019643	2.044.630,00	97,00%	CDI	3,80%
LCI	12D00019644	2.046.025,00	100,00%	CDI	3,80%
LCI	12D00019894	2.044.164,00	96,00%	CDI	3,80%
LCI	12D00019897	2.044.630,00	97,00%	CDI	3,80%
FUNDOS DI	n.a.	12.133.454,00	n.a.	n.a.	22,30%

Fonte: Relatório de Gestão do Fundo, julho de 2012

COTAÇÃO E LIQUIDEZ DAS COTAS DO FUNDO

As Cotas do Fundo negociadas na BM&FBOVESPA apresentaram historicamente os seguintes valores, mínimo, médio e máximo (calculados no fechamento do mês):

i) No último ano (tendo em vista que o Fundo não tem 5 anos de existência):

	2012*
Mínimo	R$ 97,51
Médio	R$ 109,04
Máximo	R$ 129,50

(*) a partir de 17 de maio de 2011 até 06 de agosto de 2012

ii) Trimestralmente, no último ano:

	2T/12*	2T/12**
Mínimo	R$ 97,51	R$ 104,10
Médio	R$ 100,18	R$ 116,92
Máximo	R$ 104,60	R$ 129,50

(*) a partir de 17 de maio de 2012 até 30 de junho de 2012
(**) a partir de 02 de julho de 2012 até 20 de agosto de 2012

iii) Nos últimos 4 (quatro) meses:

	mai/12	jun/12	jul/12	ago/12*
Mínimo	R$ 97,51	R$ 99,99	R$ 104,10	R$ 119,00
Médio	R$ 99,13	R$ 100,73	R$ 112,55	R$ 123,79
Máximo	R$ 100,69	R$ 104,60	R$ 125,00	R$ 129,50

(*) até 20 de agosto de 2012

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

- Da Instituição Administradora
- Do Gestor
- Do Coordenador Líder
- Ótimo Relacionamento com as Empresas do Setor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Histórico da Instituição Administradora

A administração, custódia e escrituração do Fundo é realizada pela Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na forma da Lei nº 8.668/1993 e da Instrução CVM 472, tendo sido indicado o Sr. Erick Warner de Carvalho como Diretor Responsável.

A Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.868.597/0001-40, foi autorizada a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório CVM nº 1.223, de 8 de janeiro de 1990, conforme previsto no Artigo 23 da Lei 6.385/76, e na Instrução CVM 306, de 5 de maio de 1999.

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

Consagrado no mercado internacional financeiro como um dos maiores bancos em serviços aos mercados de capitais, o Citigroup disponibiliza às grandes corporações soluções de custódia local e também para investidores estrangeiros; serviços personalizados de fundos de investimentos, que envolvem o processamento de ativo e passivo, bem como a administração não-discricionária e serviços de controladoria.

Principais atribuições da Instituição Administradora

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

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

A Instituição Administradora proverá o Fundo com os seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitada para tanto, ou mediante terceiros contratados, devidamente habilitados para a prestação dos serviços listados a seguir:

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 de Cotas;

IV. custódia de ativos financeiros;

V. auditoria independente; e

VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, a Instituição Administradora poderá, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados acima sendo certo que os serviços descritos nos itens "III","IV", "V" e "VI" serão prestados, respectivamente, pelo Escriturador de Cotas, Custodiante, Auditor Independente e Gestor.

Constituem 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 e de acordo com as indicações do Gestor;

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

a) não integram o ativo da Instituição Administradora;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;

c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

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

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

a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;

b) os livros de presença e atas das 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 nos termos das Cláusulas 6.4 e 6.4.1, do Regulamento.

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

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

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

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

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

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

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

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

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

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

A Instituição Administradora será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, do Regulamento, da deliberação ou de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

A Instituição Administradora não será responsabilizada nos casos fortuitos e de força maior, assim entendidos como sendo as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

A Instituição Administradora, seus administradores, empregados e prepostos (salvo na ocorrência de atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo e atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, do Regulamento, da deliberação ou de determinação da Assembleia Geral de Cotistas), não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pela Instituição Administradora, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionadas com a defesa em tais processos.

A obrigação de ressarcimento imediato, prevista no parágrafo acima, abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial, tributária e/ou de outra natureza, bem como multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

O disposto nos itens acima prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

A obrigação de ressarcimento imediato aqui prevista está condicionada à notificação do Fundo e dos representantes dos Cotistas, pela Instituição Administradora, para conhecimento de qualquer reclamação, para que tome as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através dos representantes de Cotistas ou de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente a requerer, ficando a Instituição Administradora desde logo autorizada a constituir, *ad referendum*, a provisão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

A obrigação de ressarcimento imediato, no caso de a Instituição Administradora pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de Cotistas.

É vedado à Instituição Administradora, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos 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 empréstimos;

IV. prestar fiança, aval, bem como realizar aceite 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 artigo 34 da Instrução CVM 472, conforme alterada, 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 execução de garantias vinculadas aos Ativos Imobiliários, de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. realizar operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo o valor do patrimônio líquido do Fundo; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias, conforme autorizado pelo § 2º do artigo 35 da Instrução CVM 472.

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 sociedades a eles ligadas; e

II. valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

DO GESTOR

Histórico do Gestor

A XP Gestão de Recursos Ltda. originou-se do Clube de Investimento XP Investor, idealizado pelos sócios da XP com o propósito de alocar seus próprios recursos e com estratégia de alocação de longo prazo em ações. Com o tempo, pessoas ligadas aos sócios demonstraram interesse por também participar deste projeto, o que levou a empresa a montar uma estrutura profissional para gestão de recursos de terceiros.

Em 2006, a XP Gestão de Recursos Ltda. constituiu seu primeiro Fundo, o XP Investor FIA, administrado pela Mellon Serviços Financeiros, contando atualmente com mais de 2.500 cotistas e aproximadamente R$ 150 milhões de patrimônio.

Hoje, a XP Gestão de Recursos Ltda. conta com 29 fundos sob gestão, divididos em 4 tipos: fundos de ações, fundos multimercados, fundos de renda fixa e fundos de investimento imobiliário.

Principais atribuições do Gestor

O Gestor será responsável por prestar os seguintes serviços ao Fundo:

(i) analisar e selecionar os Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez da carteira de investimentos do Fundo, observada a Política de Investimento e os critérios de diversificação da carteira de investimentos do Fundo previstos no Regulamento e na legislação e regulamentação vigente, visando obter a melhor rentabilidade para o Fundo;

(ii) elaborar análises financeiras do Fundo bem como controlar suas finanças;

(iii) indicar à Instituição Administradora os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez que deverão ser adquiridos e/ou alienados pelo Fundo, respeitando, sempre, os Critérios de Elegibilidade, os Critérios de Concentração, a legislação e regulamentação vigente, visando obter a melhor rentabilidade para o Fundo; e

(iv) recomendar à Instituição Administradora a amortização de Cotas do Fundo e/ou a distribuição antecipada de rendimentos, conforme previsto no item 14.1. e respectivos subitens, e no item 25.1.3., respectivamente, todos do Regulamento.

(v) enviar bimestralmente à Instituição Administradora relatório com as evidências da observação dos Critérios de Elegibilidade.

Sem prejuízo das atividades listadas acima, o Gestor também será responsável pelas atividades de prospecção e originação de Ativos Imobiliários.

DO COORDENADOR LÍDER

Histórico do Coordenador Líder

Fundada em 2001, a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S/A proporciona o acesso dos seus clientes a uma gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: Corretora de Valores, Gestão de Recursos de Terceiros, Corretagem de Seguros, Finanças Corporativas e Educação Financeira.

No ano de 2007, a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S/A criou a XP Educação, que fornece os cursos de investimentos para seus alunos e potenciais clientes, fez a aquisição da AmericaInvest, corretora situada no RJ, e lançou a área institucional da corretora e a XP Corretora.

Em 2008, a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S/A conquistou o primeiro lugar no Ranking Assessor na BM&FBOVESPA, e foi a primeira corretora a lançar um fundo de capital protegido. Ademais, a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S/A se consolidou como a instituição financeira que mais cresceu no mercado brasileiro.

Em 2009, a XP Educação, por meio de seus cursos de educação financeira, atingiu a marca de 100.000 alunos.

Em 2010, a XP recebeu um aporte de capital do fundo de private equity Actis no valor de R$100 milhões, destinados à viabilização do crescimento acelerado da corretora como um todo. A Actis não tem, nem terá, envolvimento algum com a gestão da empresa.

Em 2011, a XP Finanças foi criada, braço da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S/A com o intuito de contribuir para o desenvolvimento do mercado de renda fixa no Brasil.

Como resultado de sua estratégia, atualmente, a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S/A é reconhecida pela presença no varejo, sendo líder nesse segmento (mais de 100.000 clientes), bem como líder no ranking geral das corretoras independentes do País em 2010, segundo a BM&FBOVESPA. Capacitou mais de 200.000 alunos e vem se destacando pelo acesso facilitado do investidor ao mercado, por meio de seus 250 escritórios afiliados e mais de 2.500 assessores de investimentos, posicionando-se em 1º lugar no ranking de assessores da BM&FBOVESPA.

A XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S/A está entre as 25 companhias vencedoras do prêmio "As Empresas Mais Inovadoras do Brasil em 2009", promovido pela revista Época Negócios, em parceria com o Fórum de Inovação da FGV-Eaesp, sendo a única corretora premiada, e integra, ainda, o ranking das 25 melhores empresas para se trabalhar no estado do Rio de Janeiro, segundo pesquisa realizada em 2009 e 2010 pelo Great Place to Work Institute (GTW), em parceria com a Associação Brasileira de Recursos Humanos (ABRH-RJ).

Principais atribuições do Coordenador Líder

As atividades de colocação das Cotas da 2ª Emissão do Fundo serão exercidas pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição. Maiores detalhes acerca do Contrato de Distribuição podem ser encontrados no item "Condições do Contrato de Distribuição" na Seção "Da Distribuição de Valores Mobiliários e da Destinação dos Recursos" na página 97 deste Prospecto.

8. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

- Política e Estratégia de Investimento
- Investimentos e Potenciais Investimentos a Serem Realizados pelo Fundo
- Critérios de Elegibilidade dos Ativos do Fundo
- Critério de Precificação dos Ativos do Fundo
- Visão Geral do Processo de Investimento
- Exemplo de um CRI elegível

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, através da aplicação exclusiva dos recursos do Fundo na aquisição dos Ativos Imobiliários de acordo com os Critérios de Elegibilidade dos Ativos, com o Critério de Concentração por Ativo e com o Critério de Concentração por Emissor, melhor descritos abaixo, durante a totalidade do prazo de duração do Fundo.

A Instituição Administradora irá notificar o Gestor, caso entenda que os Ativos Imobiliários recomendados por este não atendem aos Critérios de Elegibilidade e/ou aos Critérios de Concentração ou violam a legislação aplicável, incluindo mas não se limitando a Instrução CVM 472 e as disposições previstas no Regulamento, respondendo apenas em caso de comprovada má-fé, culpa grave, violação de lei ou norma regulamentar ou não exercício da função com o cuidado que se espera de um administrador profissional ativo e probo.

A Política de Investimento não poderá ser alterada sem prévia anuência dos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral, de acordo com os quóruns de instalação e deliberação previstos no Regulamento.

Desde que observados os termos e condições previstos neste item, a Instituição Administradora e o Gestor poderão implementar a Política de Investimento do Fundo, aqui descrita, independentemente de prévia autorização dos Cotistas.

A carteira do Fundo será composta preferencialmente por CRI, mas também será admitido o investimento em LCI, LH, outros ativos permitidos pela legislação em vigor e Ativos de Liquidez.

O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, desde que sejam respeitados os Critérios de Elegibilidade, a Política de Investimento e os Critérios de Concentração previstos na legislação aplicável e no Regulamento.

Ainda que não seja objeto principal do Fundo 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 Imobiliários, tais ativos poderão, eventualmente, fazer parte da carteira de investimento do Fundo, especialmente, quando adquiridos em razão de: (a) execução de garantias dos Ativos Imobiliários e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo.

Na hipótese de ocorrer o disposto no parágrafo acima, fica estabelecido que o Gestor adota "Política de Exercício de Direito de Voto" em Assembleias, que disciplina os requisitos mínimos e os princípios que nortearão a atuação do Gestor, bem como os procedimentos a serem por este adotados para o fiel cumprimento de tal política, resguardando dessa forma, os interesses dos Cotistas. A "Política de Exercício de Direito de Voto" adotada pelo Gestor, foi registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais e está divulgada no website do Gestor, no seguinte endereço: http://www.xpgestao.com.br/download/Politica_de_Voto_XP.pdf.

Por ocasião do disposto acima, a carteira do Fundo poderá, eventualmente, vir a ser composta por imóveis, que por sua vez deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo de até 6 (seis) meses a contar da data da aquisição de tal imóvel pelo Fundo. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472 e deverá ser atualizado anualmente.

Na hipótese de o Fundo passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos Imobiliários (por ocasião dos eventos seguintes: a) execução de garantias dos Ativos Imobiliários e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo), especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo, a contabilização de tais ativos no patrimônio do Fundo poderá ensejar no Desenquadramento Passivo Involuntário do Fundo. Nestas hipóteses, a Instituição Administradora e o Gestor, conforme previsto no Artigo 89 da Instrução CVM 409, não estarão sujeitos às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos Critérios de Concentração e diversificação de carteira, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, desde que tal desenquadramento não ultrapasse o prazo máximo de 15 (quinze) dias consecutivos e não implique alteração do tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas do Fundo.

Não obstante o disposto acima, na hipótese de vir a não ser possível o reenquadramento do Fundo no prazo acima pelo fato de a execução de tal garantia no prazo de 15 (quinze) dias ser inviável jurídica e processualmente ou que a execução dentro de tal prazo venha a ser prejudicial aos Cotistas, a Instituição Administradora deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o referido prazo de 15 (quinze) dias, a ocorrência do Desenquadramento Passivo Involuntário, com as devidas justificativas, obrigando-se, ainda, a informar à CVM do reenquadramento do Fundo, no momento em que ocorrer.

Nas hipóteses de liquidação dos Ativos Imobiliários do Fundo, o Gestor poderá indicar à Instituição Administradora a aplicação de tais recursos em Ativos de Liquidez até que encontre Ativos Imobiliários que atendam a Política de Investimento, os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração previstos no Regulamento.

O Fundo terá o prazo de até 3 (três) anos, contados da Data de Registro de Funcionamento, para enquadrar a sua carteira de acordo com os Critérios de Concentração estabelecidos no Regulamento.

INVESTIMENTOS E POTENCIAIS INVESTIMENTOS A SEREM REALIZADOS PELO FUNDO

Conforme descrito no Regulamento, o Fundo poderá adquirir os Ativos Imobiliários.

A diversificação do patrimônio do Fundo será definida pelo Gestor, respeitando-se, sempre, os Critérios de Elegibilidade, a Política de Investimento e os Critérios de Concentração previstos na legislação aplicável e no Regulamento.

CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE DOS ATIVOS DO FUNDO

Sem prejuízo do cumprimento da Política de Investimento e do atendimento dos Critérios de Concentração previstos no Regulamento e na legislação aplicável, os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo deverão atender, no mínimo, aos Critérios de Elegibilidade por tipo de ativo elencados abaixo. A verificação destes critérios é de responsabilidade exclusiva do Gestor.

- <u>Critérios de elegibilidade dos CRI</u>:

Os CRI terão, preponderantemente, lastro atrelado a empreendimentos imobiliários localizados no território nacional.

Poderão ser lastreados em direitos creditórios oriundos de:

1. Contrato de compra e venda a prazo de imóveis;

Os contratos de compra e venda a prazo de imóveis dos quais decorram os Direitos Creditórios Imobiliários deverão ser representados por (a) promessas de compra e venda de imóveis, (b) escrituras públicas de compra e venda com garantia real (tais como, alienação fiduciária ou hipoteca), ou (c) instrumentos particulares de compra e venda com alienação fiduciária ou hipoteca, que tenham como objeto, por exemplo, bens imóveis das seguintes modalidades:

(i) Unidades residenciais concluídas ou em construção;

(ii) Unidades comerciais ou de serviços concluídas ou em construção;

(iii) Unidades logísticas ou industriais, concluídas ou em construção; ou

(iv) Loteamentos, com infra-estrutura concluída ou em execução.

2. Contratos de locação de imóveis típicos e atípicos, inclusive cessões de direito de uso de superfície;

Os contratos de locação de imóveis, dos quais decorram os direitos creditórios imobiliários deverão ter por objeto a locação, por exemplo, de:

(i) Unidades comerciais ou de serviços concluídas ou em construção;

(ii) Unidades logísticas ou industriais, concluídas ou em construção; ou

(iii) Loteamentos, concluídos ou em execução.Financiamento imobiliário destinado à compra e venda ou construção de imóveis.

Os contratos de financiamento imobiliário destinados à construção deverão ter como garantia ao menos um dos seguintes itens: hipoteca, alienação fiduciária, cessão fiduciária dos recebíveis e/ou coobrigação do originador até a conclusão das referidas obras e obtenção de Habite-se, de TVO ou dos documentos comprobatórios de conclusão das obras.

Poderão ainda ser requisitadas garantias adicionais dependendo da análise de risco de cada ativo, a depender do parecer do Gestor.

Os CRI a serem cedidos ao Fundo deverão:

a. ser lastreados em créditos imobiliários que obrigatoriamente sejam de titularidade plena dos respectivos cedentes;

b. apresentar prazo total de duração máxima de 30 anos.

Os CRI que apresentem valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor de avaliação do imóvel (*Loan To Value* – LTV) maior que (a) 80% para imóveis residenciais e loteamentos e (b) 75% para imóveis comerciais, só poderão ser adquiridos pelo Fundo se possuírem coobrigação do Cedente.

Concentração geográfica dos ativos lastro dos CRI em relação aos Ativos Imobiliários do Fundo:

- Região Sudeste: 100%
- Região Sul: 100%
- Região Centro Oeste: 80%
- Região Nordeste: 80%
- Região Norte: 60%

Apesar de o Benchmark utilizado pelo Fundo estar atrelado à Nota do Tesouro Nacional, série C – NTN-C, poderão ser adquiridos pelo Fundo ativos pré-fixados ou pós-fixados reajustados por outros índices, como índice de preços, CDI, TR, entre outros.

O Fundo, conforme recomendações feitas pelo Gestor, investirá de forma a prover diversificação de riscos, geografia, emissor, concentração, prazos, entre outros.

- Critérios de elegibilidade das LCI e LH:

(i) Emitida por instituição financeira aprovada pelo Gestor; e

(ii) Carência para resgate máxima de 30 (trinta) dias.

CRITÉRIO DE PRECIFICAÇÃO DOS ATIVOS DO FUNDO

A precificação dos ativos da carteira do Fundo é realizada pelo Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação.

VISÃO GERAL DO PROCESSO DE INVESTIMENTO

Os Ativos Imobiliários deverão ser selecionados pelo Gestor, que, por sua vez, deverá analisá-los e indicá-los para que sejam adquiridos pela Instituição Administradora, quando entender que tais Ativos Imobiliários atendem os Critérios de Elegibilidade previstos no Anexo I no Regulamento e no item "Critérios de Elegibilidade dos Ativos do Fundo" na presente Seção na página 90 deste Prospecto, e respeitem os Critérios de Concentração e a Política de Investimento do Fundo.

A Instituição Administradora realizará o acompanhamento dos Ativos Imobiliários selecionados pelo Gestor, realizando um acompanhamento posterior à aquisição, dos Critérios de Elegibilidade, assim como dos Critérios de Concentração.

Os Critérios de Concentração que devem ser respeitados pelo Fundo consistem no seguinte:

Critério de Concentração por Ativo: o Fundo poderá investir até:

(i) 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em (a) CRI, (b) LCI, (c) LH, ou (d) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, respeitando-se os limites da regulamentação aplicável; e

(ii) 30% (trinta por cento) do seu patrimônio líquido em Ativos de Liquidez, sendo certo que deverão ser respeitados os eventuais limites de concentração por ativo previstos na Instrução CVM 409. O limite previsto neste subitem "ii" não é aplicável nas seguintes hipóteses: (i) pelo prazo de 3 (três) anos a contar da Data de Registro de Funcionamento, a totalidade dos recursos captados pelo Fundo poderá ser aplicada nos Ativos de Liquidez; (ii) recursos originados a partir da liquidação e/ou alienação de Ativos Imobiliários, conforme o previsto no item 14.1.1. do Regulamento, poderão ser aplicados nos Ativos de Liquidez; e (iii) a totalidade dos recursos captados no âmbito de novas emissões de Cotas do Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Liquidez.

Critério de Concentração por Emissor: o Fundo poderá investir até:

(i) 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido em um mesmo patrimônio separado de companhias emissoras de CRI; e

(ii) 20% (vinte por cento) do seu patrimônio líquido em LCI, LH, Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e nos Ativos de Liquidez emitidos pela mesma instituição financeira.

Sem prejuízo dos Critérios de Concentração e dos Critérios de Elegibilidade previstos no Regulamento e neste Prospecto, a Instituição Administradora e o Gestor deverão respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 409, conforme previsto no § 5º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. 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)

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

CONDIÇÕES DO CONTRATO

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre o Fundo, a BM&FBOVESPA e o Coordenador Líder e disciplina a forma de colocação das Cotas objeto da Oferta e regula a relação existente entre as referidas partes.

As Cotas serão distribuídas publicamente aos Investidores que tenham como objetivo investimento de longo prazo, com um investimento mínimo no Fundo de R$ 1.150,00 (um mil, cento e cinquenta reais), sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo.

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

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

O Coordenador Líder terá direito a receber uma remuneração de estruturação, coordenação e colocação equivalente a 3,5% (três e meio por cento) do volume financeiro referente às Cotas efetivamente liquidadas, que será pago em cada data de integralização, mediante dedução do montante integralizado, através do sistema da BM&FBOVESPA.

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

RELAÇÕES DO FUNDO COM O COORDENADOR LÍDER

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

PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO

Em conformidade com o §3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, o Coordenador Líder deverá assegurar: (i) que o tratamento aos Cotistas 1ª Emissão e aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.

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

i. após a concessão do registo da Oferta na CVM, a publicação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto, a Oferta será iniciada, de modo que a partir de então o Coordenador Líder e as Instituições Participantes realizarão a apresentação a potenciais investidores;

ii. durante o Prazo de Exercício do Direito de Preferência os Cotistas 1ª Emissão poderão exercer o seu Direito de Preferência na subscrição das Cotas;

iii. 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;

iv. a Oferta poderá ser encerrada anteriormente ao Prazo de Colocação pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, anteriormente à data prevista, na hipótese de os investidores virem a comprometer a aquisição de Cotas em montante superior ao Volume Mínimo da Oferta. Alternativamente, caso o Coordenador Líder opte por aguardar o término no Prazo de Colocação para alocar as ordens dos investidores e na hipótese de haver excesso de demanda para a aquisição das Cotas, deverão ser observadas as regras de rateio prevista no subitem "iv.2" abaixo;

iv.1) os Cotistas 1ª Emissão terão a preferência na aquisição das Cotas objeto da Oferta durante o Prazo de Exercício do Direito de Preferência. As Cotas que não forem alocadas aos Cotistas 1ª Emissão dentro do Prazo de Exercício do Direito de Preferência serão distribuídas aos Investidores;

iv.2) encerrado o Prazo de Exercício do Direito de Preferência, as Cotas Remanescentes serão ofertadas aos Investidores, sendo que:

(i) caso não haja excesso de demanda, não haverá rateio, sendo todos os Investidores integralmente atendidos em todas as suas ordens, observadas as condicionantes na subscrição e integralização das Cotas previstas na Cláusula Quarta do Contrato de Distribuição;

(ii) caso haja excesso de demanda, será realizado rateio, da seguinte forma: (a) em primeiro lugar, será realizada a divisão igualitária e sucessiva das Cotas, entre todos os Investidores, limitada ao valor individual da somatória das Ordens do Investidor, até o limite de R$ 11.500,00 (onze mil e quinhentos reais) ou 100 (cem) Cotas por investidor ("Montante Preferencial"); (b) uma vez atendido o critério de rateio descrito na alínea "a" acima, as Cotas remanescentes serão rateadas entre os investidores proporcionalmente ao montante de Cotas indicado por Investidor, não sendo consideradas frações de Cotas; (c) caso o montante destinado para o atendimento da Oferta seja superado em decorrência do atendimento prioritário de até 100 (cem) Cotas por Investidor, conforme estabelecido na alínea (a) acima, um novo Montante Preferencial, inferior ao originalmente fixado, deverá ser estipulado de modo que, aplicado a todos os Investidores, não supere o montante total de Cotas objeto da Oferta; e (d) após alocadas as Cotas, nos termos das alíneas (a), (b) e (c) acima, caberá ao Coordenador Líder definir a forma de alocação discricionária das eventuais sobras de Cotas entre os Investidores que aderirem à Oferta, sejam elas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios na alocação, sendo que nas hipóteses de rateio e de alocação das sobras pelo Coordenador Líder, o Boletim de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento.

v. Tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços, 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 na Data da Liquidação Financeira da Oferta Pública ou (b) à colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta na Data da Liquidação Financeira da Oferta Pública, 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 na Data da Liquidação Financeira da Oferta Pública; 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 na Data da Liquidação Financeira da Oferta Pública 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.

vi. Conforme o disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso da Oferta contar, a qualquer tempo, com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação das Cotas em quaisquer Pessoas Vinculadas. Entende-se por "Pessoas Vinculadas", qualquer pessoa que seja: (i) administrador ou controlador da Instituição Administradora, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder, (iii) administrador ou controlador do Gestor, (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), (iii) ou (iv);

vii. Caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, mediante a resolução do Boletim de Subscrição, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada por escrito a suspensão ou modificação da Oferta, no caso das alíneas (a) e (b) acima, 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, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação; e

viii. Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados, mediante a resolução do Boletim de Subscrição, e o Coordenador Líder comunicará 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, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, no prazo de 5 (cinco) 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:

CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO	VALOR (R$)
Comissão de estruturação, coordenação e colocação	R$ 5.250.000,70
Taxa de Registro da Oferta na CVM	R$ 82.870,00
Custos com publicação dos documentos do Fundo (**)	R$ 125.000,00
Assessoria Legal	R$ 60.000,00
Taxa de Implementação Administrador	R$ 30.000,00
Outras Despesas	R$ 20.000,00
Montante Total Líquido	**R$ 144.432.149,30**

(**) Custos estimados com a publicidade da Oferta.

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 à aquisição dos Ativos Imobiliários e no pagamento dos Encargos do Fundo.

10. TRIBUTAÇÃO

- Tributação do Fundo
- Tributação dos Investidores

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. TRIBUTAÇÃO

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

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

TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

Imposto de Renda: Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo imposto de renda, desde que o Fundo (i) atenda à legislação e à regulamentação da CVM aplicáveis, devendo, dentre outros, distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) não aplique recursos em Empreendimentos Imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso os requisitos mencionados não sejam cumpridos, o Fundo será equiparado às pessoas jurídicas para fins fiscais.

Como exceção à regra geral de não tributação descrita no parágrafo anterior, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá, observados certos requisitos, ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

IOF/Títulos: As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do governo brasileiro, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

TRIBUTAÇÃO DOS INVESTIDORES

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

Cotistas residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). 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.

Cotistas residentes no exterior: Aos Cotistas Não Residentes, é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação.

No caso de Cotistas Não Residentes não residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, 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 Não Residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas residentes no Brasil.

IOF/Câmbio: Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas Não Residentes relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 6% (seis por cento) para o ingresso, aplicável às operações de câmbio contratadas a partir de 29 de março de 2011, e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

IOF/Títulos: é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 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. 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.

Com relação aos Cotistas residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas na Lei 11.033/04, não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos tópicos (i) e (ii) do parágrafo anterior. Em relação ao tópico (iii), a Instituição Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente em mercado de bolsa ou no mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA ou mercado de balcão organizado administrado pela CETIP.

11. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

- Taxa de Administração
- Remuneração do Gestor
- Taxa de Performance

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Será devida Taxa de Administração à Instituição Administradora do Fundo nas seguintes razões: (i) se o patrimônio líquido do Fundo for igual ou menor a R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), a Instituição Administradora receberá uma Taxa de Administração equivalente a 0,47% (quarenta e sete décimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais); (ii) se o patrimônio líquido do Fundo for superior a R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) e igual ou inferior a R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), a Instituição Administradora receberá uma Taxa de Administração equivalente a 0,46% (quarenta e seis décimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais); (iii) se o patrimônio líquido do Fundo for superior a R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), a Instituição Administradora receberá uma Taxa de Administração equivalente a 0,45% (quarenta e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), conforme abaixo especificado:

Parcelas do Patrimônio Líquido (BRL MM)	Taxa de Administração, Gestão e Custódia	Valor Mínimo Mensal
0 ≤ PL ≤ 100	0,47% a.a.	R$ 45.000,000
100 < PL ≤ 300	0,46% a.a.	R$ 45.000,000
PL > 300	0,45% a.a.	R$ 45.000,000

Na Taxa de Administração já está contemplada a Taxa de Gestão, devida ao Gestor, nos termos do Contrato de Gestão.

REMUNERAÇÃO DO GESTOR

A Taxa de Gestão será paga pelo Fundo diretamente ao Gestor, mediante dedução da Taxa de Administração devida à Instituição Administradora.

TAXA DE PERFORMANCE

O Gestor, sem prejuízo da Taxa de Gestão anteriormente mencionada, receberá a título de participação nos resultados uma Taxa de Performance equivalente a 30% (trinta por cento) do rendimento que exceder o Benchmark, em cada período de apuração semestral, já deduzidos todos os demais Encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração.

A Taxa de Performance será calculada e apropriada diariamente e paga semestralmente, em até 2 (dois) Dias Úteis após o encerramento de cada período de apuração, observado que (i) o primeiro período de apuração da Taxa de Performance terá início na data da primeira integralização de Cotas do Fundo, e (ii) sempre que houver amortização de Cotas, a Taxa de Performance será excepcionalmente apurada e provisionada no Patrimônio Líquido do Fundo e paga semestralmente.

Para efeito do cálculo da Taxa de Performance, em cada data base, será considerado como início do período a data de integralização de Cotas do Fundo ou o dia anterior à data base, conforme o caso, assim como descrito a seguir:

$$RD = \frac{(VCD + Rend)}{VCAD}$$

Onde,

RD = Rentabilidade Diária
VCD = Valor da Cota de Fechamento na data base
Rend = Rendimentos pagos na data base
VCAD = Valor da Cota de Fechamento no dia anterior à data base

A Taxa de Performance será apurada e paga ao Gestor em periodicidade semestral, sem prejuízo de eventual antecipação deste prazo a exclusivo critério do Gestor.

DISPOSIÇÕES GERAIS

As remunerações efetivas da Instituição Administradora e do Gestor serão calculadas em base mensal, de acordo com os percentuais referidos no Contrato de Gestão, conforme o caso, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, e serão pagas mensalmente no 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, aos respectivos prestadores de serviço, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

A remuneração do Gestor será paga diretamente pelo Fundo, mediante dedução da Taxa de Administração.

Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pela Instituição Administradora, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM 472 e expressamente previstas no item 26.1. do Regulamento, que trata dos Encargos do Fundo, para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração.

12. 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)

12. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES

Instituição Administradora, Banco Escriturador e Custodiante

Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar - parte
CEP 01311-920
São Paulo – SP
At.: Sr. Miltton Junior
Telefone: (11) 4009-7389
Fax: (11) 2122-2034
E-mail: miltton.junior@citi.com
Website: www.citibank.com.br

Gestor

XP Gestão de Recursos Ltda.
Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201 a 208
Rio de Janeiro – RJ
At.: Sr. Renato Vercesi
Diretor Responsável pelo Fundo: Sr. André Vainer
Telefone: (11) 3526-1812
Fax: (11)3526-1350
E-mail: renato.vercesi@xpgestao.com.br
Website: www.xpgestao.com.br

Coordenador Líder

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179 – 8º andar
São Paulo - SP
At.: Sr. Henrique Loyola
Telefone: (11) 3526-1300
Fax: (11) 3526-1350
E-mail: henrique.loyola@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br

Auditor Independente

PWC Auditores Independentes
Av. Francisco Matarazzo, 1400 – Torre Torino
São Paulo - SP
CEP 05001-903
Telefone: (11) 3674-3888
Fax: (11) 3674-2088
E-mail: antonio.fossa@br.pwc.com
Website: http://www.pwc.com/br

Assessor Legal

PMKA Advogados Associados
Avenida Nações Unidas, 4.777, 13º Andar, Alto de Pinheiros
São Paulo - SP
Telefone: (11) 3133-2500
Fax: (11) 3133-2505
Advogado Responsável: Alexandre Assolini Mota
E-mail: aam@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, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, 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.

Relacionamento da Instituição Administradora com:

o Coordenador Líder:

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Administrador/ Custodiante/ Escriturador presta os serviços de administrador, custodiante e escriturador de cotas para outros fundos distribuídos pelo Coordenador Líder, conforme detalhado a seguir:

FIDC CADEIAS PRODUTIVAS	Taxa de Administração Total: 1,35% a.a.
Administrador, Custodiante, Controlador	
Citibank DTVM	CNPJ: 33.868.597/0001-40
Coordenador Líder	
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A	CNPJ: 02.332.886/0011-78

XP GAIA LOTE I FUNDO DE INVESTIMENTO IMBOILIÁRIO - FII	Taxa de Administração Total: 1,11% a.a.
Administrador, Custodiante, Controlador	
Citibank DTVM	CNPJ: 33.868.597/0001-40
Coordenador Líder	
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A	CNPJ: 02.332.886/0011-78

AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Taxa de Administração Total: 0,37% a.a.
Administrador, Custodiante, Controlador	
Citibank DTVM	CNPJ: 33.868.597/0001-40
Coordenador Líder	
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A	CNPJ: 02.332.886/0011-78

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO NEGRO – FII	Taxa de Administração Total: 0,20% a.a.
Administrador, Custodiante, Controlador	
Citibank DTVM	CNPJ: 33.868.597/0001-40
Coordenador Líder	
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A	CNPJ: 02.332.886/0011-78

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

Ainda, cumpre ressaltar que as operações acima não mantêm qualquer relação, nem possuem qualquer espécie de vínculo com a presente Emissão.

Por fim, destaca-se que não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora e o Coordenador Líder.

o Gestor:

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Instituição Administradora / Custodiante/ Escriturador presta os serviços de administrador, custodiante e escriturador de cotas para outros fundos sob gestão do Gestor, quais sejam, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios – Cadeias Produtivas de Minas Gerais, XP Gaia Lote I Fundo de Investimento Imobiliário – FII e AESAPAR Fundo de Investimento Imobiliário – FII, todos já detalhados acima e, ainda, o seguinte fundo conforme detalhado abaixo:

INCORPORAÇÃO FII	Taxa de Custódia: 0,06% a.a.
Administrador, Custodiante, Controlador	
Citibank DTVM	CNPJ: 33.868.597/0001-40
Gestor	
XP Gestão de Recursos Ltda	CNPJ: 07.625.200/0001-89

O Gestor poderá, no futuro, ser contratado pela Instituição Administradora / Custodiante / Escriturador e/ou sociedades do seu grupo econômico para a realização de operações no mercado financeiro e de capitais em geral.

Ainda, cumpre ressaltar que as operações acima não mantêm qualquer relação, nem possuem qualquer espécie de vínculo com a presente Emissão.

Por fim, destaca-se que não há qualquer relação ou vínculo societário entre o a Instituição Administradora e o Gestor.

o Estruturador:

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Administrador/ Custodiante/ Escriturador não possui relacionamento comercial relevante com o Estruturador.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor:

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Gestor integram o mesmo Grupo Econômico.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Estruturador:

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Estruturador integram o mesmo Grupo Econômico.

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 112 deste Prospecto, há outras potenciais situações que podem ensejar conflito de interesses, visto que poderão ser adquiridos pelo Fundo, Ativos Imobiliários cuja estruturação, administração ou gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Gestor, pelo Administrador ou pessoa jurídica a estes ligada, conforme previsto na seção "Fatores de Risco", no "Risco de Conflito de Interesses", na página 62 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

- Informações aos Cotistas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. 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 aos 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 do Fundo, 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, demonstração dos fluxos de caixa do período e o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução CVM 472 deverá conter, no mínimo:

1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

2) programa de investimentos para o semestre seguinte;

3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório.

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;

7) 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 CVM 472 e no inciso IV e o parecer do Auditor Independente;

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

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

VIII. Enviar à 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 à 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 aos Investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo.

A publicação de informações referidas acima, exceto as referidas nos incisos VII, VIII e IX, deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede. Simultaneamente, a Instituição Administradora deve enviar tais informações à BM&FBOVESPA bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX 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 do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar-parte e http://www.citi.com.br/corporate.

A Instituição Administradora deverá, ainda, disponibilizar aos cotistas, nos termos do parágrafo anterior, e enviar à BM&FBOVESPA e à CVM:

I. edital de convocação e outros documentos relativos a 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.

14. INFORMAÇÕES RELEVANTES

- Esclarecimentos a respeito da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. INFORMAÇÕES RELEVANTES

ESCLARECIMENTOS A RESPEITO DA OFERTA

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

Instituição Administradora

Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar - parte
CEP 01311-920
São Paulo – SP
At.: Sr. Miltton Junior
Telefone: (11) 4009-7389
Fax: (11) 2122-2034
E-mail: citi.administracao@citi.com
Website: www.citibank.com.br
Link direto para o Prospecto da Oferta:
https://www.brasil.citibank.com – clicar em "Fundos de Investimento" – clicar em "Prospecto" – opção "FII – Fundo de Investimento Imobiliário" e opção "Maxi Renda Prospecto 2ª Emissão".

Coordenador Líder

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179 – 8º andar
São Paulo - SP
At.: Sr. Henrique de Loyola R. Alves
Telefone: (11) 3526-1300
Fax: (11) 3526-1350
E-mail: henrique.loyola@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br
Link direto para o Prospecto da Oferta:
http://www.xpi.com.br/conteudo/oferta-publica.aspx – na seção "Oferta Pública" – opção "Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII" e acesse o "Prospecto da oferta".

Comissão de Valores Mobiliários
Rua Sete de Setembro, nº 111 - 5º andar
Rio de Janeiro - RJ
Rua Cincinato Braga, 340 – 2.º, 3.º e 4.º andares
São Paulo – SP
Website: www.cvm.gov.br
Link direto para o Prospecto da Oferta:
http://www.cvm.gov.br – na seção "acesso rápido" clicar em "FUNDOS DE INVESTIMENTO", inserir "MAXI RENDA", no campo "Escolha o Tipo de Fundo" selecionar "FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", clicar em "CONTINUAR", clicar em "MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII", clicar na opção "DOCUMENTOS EVENTUAIS", no campo "TIPO DE DOCUMENTO", selecionar "PROSPECTO DISTRIBUIÇÃO", no campo "DATA", selecionar a data mais recente, clicar em "EXIBIR"

BM&FBOVESPA - S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros
Rua XV de Novembro, nº 275
São Paulo – SP
CEP 01013-001
Website: http://www.bmfbovespa.com.br
Link direto para o Prospecto da Oferta:
http://www.bmfbovespa.com.br – na seção "Ofertas Públicas", clicar em "Maxi Renda", "Documentos da Oferta", acesse "Prospecto Definitivo".

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

15. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

- Atendimento aos Cotistas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

15. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

ATENDIMENTO AOS COTISTAS

Aplicando no Fundo, o Investidor estará recebendo uma cópia do Regulamento e do presente Prospecto. A leitura destes instrumentos deve ser feita com atenção.

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

Instituição Administradora

Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar - parte
CEP 01311-920
São Paulo – SP
At.: Sr. Miltton Junior
Telefone: (11) 4009-7389
Fax: (11) 2122-2034
E-mail: miltton.junior@citi.com
Website: www.citibank.com.br

Coordenador Líder

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179 – 8º andar
São Paulo - SP
At.: Sr. Henrique de Loyola R. Alves
Telefone: (11) 3526-1300
Fax: (11) 3526-1350
E-mail: henrique.loyola@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

Anexo I - Instrumento de Constituição do Fundo 129
Anexo II - Ata de AGC 2ª Emissão
Anexo III - Regulamento Consolidado do Fundo
Anexo IV - Declaração do Coordenador Líder
Anexo V - Declaração da Instituição Administradora
Anexo VI - Minuta do Boletim de Subscrição
Anexo VII - Estudo de Viabilidade do Fundo
Anexo VIII - Relatório da Instituição Administradora e Relatório de Demonstração de Fluxo de Caixa

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo I

Instrumento de Constituição do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Por este Instrumento Particular, **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida Paulista, n.º 1111, 2º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 33.868.597/0001-40, neste ato, por seus representantes legais, constitui um **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 30 de outubro de 2008, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

MICROFILMADO SOB Nº 19711679

I - Sob a denominação **TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("**FUNDO**"), com sede na Avenida Paulista, n.º 1111, 2º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, fica constituído um **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** nos termos da Instrução CVM nº 472, de 30 de outubro de 2008, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

II – A administração do **FUNDO** será efetuada pela **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, já qualificada;

III - O Regulamento do **FUNDO** é ora aprovado e promulgado conforme anexo.

Sendo assim, assina o presente Instrumento em 02 (três) vias de igual teor, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 27 de janeiro de 2012.

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Raquel Nunes Leal
CPF: 089.125.317-35

Testemunhas:

1. _____
Nome:
RG:
CPF: Pedro Jorge Okawa CPF 312.189.968-62

2. _____
Nome:
RG:
CPF: Weverton de Oliveira Almeida CPF: 194.283.648-19

CITI I.S.O. ADM. N. SERV. OPER.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo II

Ata de AGC 2ª Emissão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1686236
MICROFILME

MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF nº 97.521.225/0001-25

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 27 DE AGOSTO DE 2012

I - DATA, HORA E LOCAL: Aos 27 dias do mês de agosto do ano de 2012, às 11 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 18º andar, sede do administrador **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade 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 Paulista, nº 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.868.597/0001-40 ("Instituição Administradora").

II - CONVOCAÇÃO: Convocação enviada para os cotistas do MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Cotistas") e ("Fundo") por correspondência, em conformidade com o parágrafo segundo do artigo 19 da Instrução Normativa da Comissão de Valores Imobiliários ("CVM") nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), com o artigo 48 da Instrução da CVM nº 409 de 18 de agosto de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM nº 409/04"), e com o artigo 20 do Regulamento do Fundo.

III - PRESENÇA: Presentes Cotistas titulares de 5.527 cotas emitidas pelo Fundo ("Cotas"), conforme registrado na Lista de Presença de Cotistas do Fundo e nos votos formalizados por meio de comunicação escrita ou eletrônica, arquivados pela Instituição Administradora. Presentes também representantes legais da Instituição Administradora.

IV - COMPOSIÇÃO DA MESA DIRETORA: Foi composta a Mesa com a Sra. Raquel Nunes Leal para presidi-la o qual convidou a mim, Sra. Alessandra da Rocha, para secretariar os trabalhos.

V - ORDEM DO DIA:

CITI I.S.O. ADM. INV. SERV. OPER.

(i) Deliberar sobre a aprovação da 2ª emissão pública de Cotas do Fundo ("2ª Emissão"), a ser realizada no Brasil, sob a coordenação e distribuição da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução Normativa da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") e da Instrução CVM nº 472/08 ("Oferta") e posteriormente negociadas secundariamente no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBovespa");

(ii) Deliberar sobre o procedimento para exercício do direito de preferência dos Cotistas na aquisição das Cotas da 2ª Emissão;

(iii) Deliberar sobre a autorização à Instituição Administradora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

VI - DELIBERAÇÕES: Instalada a Assembleia em 01ª convocação, em conformidade com o artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08, os titulares da maioria das Cotas presentes na Assembleia, aprovaram, sem restrições:

1 A 2ª Emissão de Cotas, a ser realizada pelo Fundo no Brasil, intermediada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e demais normativos aplicáveis.

A Oferta poderá contar, ainda, com a adesão de outras sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários, incluindo as corretoras consorciadas que tiverem aderido à Oferta mediante a assinatura da minuta de termo de adesão ao contrato de distribuição a ser firmado entre o Fundo e o Coordenador Líder.

O valor da Cota para fins da Oferta será de R$ 115,00 (cento e quinze reais), calculado, conforme previsto no item 24.1, alínea "I" do Regulamento, a partir do seu valor de mercado, o qual será obtido pela média do valor do

9º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1686236
MICROFILME

CITI I.S.O. ADM. INV. SERV. OPER.

fechamento diário das Cotas já existentes do Fundo, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA no período compreendido entre 26 de junho de 2012 e 20 de agosto de 2012 ("Valor da Cota").

Os custos da Oferta serão arcados pelo Fundo. Abaixo segue descrição dos custos relativos à Oferta:

Espécie	Quantidade	Preço (R$)	Montante (R$)
Cotas	1.304.348	115,00	R$ 150.000.020,00 (cento e cinquenta milhões e vinte reais)
Comissão de estruturação, coordenação e colocação			R$ 5.250.000,70 ([•])(cinco milhões, duzentos e cinquenta mil e setenta centavos)
Taxa de Registro da Oferta na CVM			R$ 82.870,00 (oitenta e dois mil, oitocentos e setenta reais)
Custos com publicações do Fundo			R$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais)
Assessoria Legal			R$ 60.000,00 (sessenta mil reais)
Taxa de Implementação Administrador			R$ 35.000,00 (trinta mil reais)
Outras Despesas			R$ 20.000,00 (vinte mil reais)
Montante Total Líquido			R$ 144.432.149,30 (cento e quarenta e quatro milhões, quatrocentos e trinta e dois mil, cento e quarenta e nove reais e trinta centavos)

O custo unitário de distribuição será o custo necessário à consecução da 2ª Emissão. A Oferta atingirá o valor total de até R$ 150.000.020,00 (cento e cinquenta milhões e vinte reais), na Data de Emissão, representado por 1.304.348 (um milhão, trezentas e quatro mil, trezentas e quarenta e oito) Cotas ("Volume Total da Oferta") e o valor mínimo de R$ 10.000.055,00 (dez milhões e cinquenta e cinco reais), na Data de Emissão, representado por 86.957 (oitenta e seis mil, novecentas e cinquenta e sete) Cotas ("Valor Mínimo"), sendo admitido o encerramento da Oferta antes do Prazo de Distribuição, caso ocorra a subscrição do Valor Mínimo.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 195.653 (cento e noventa e cinco mil, seiscentas e cinquenta e três) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder. Adicionalmente, o Coordenador Líder terá o direito exclusivo, a partir da publicação do anúncio de início da Oferta, de exercer a opção de emissão das Cotas do Lote Suplementar, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Volume Total da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, 260.870 (duzentas e sessenta mil, oitocentas e

6º Oficial R.I.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1686236
MICROFILME

CITI I.S.O. ADM. SERV. OPER. INT.

setenta) Cotas, conforme decisão exclusiva da Instituição Administradora do Fundo, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03. 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.

Caso não haja manifestação contrária da CVM, a Instituição Administradora estará autorizada a adquirir Ativos Imobiliários, conforme definido do Regulamento, com os recursos captados na 2ª Emissão, durante o Prazo de Colocação, após a captação de montante de recursos equivalente ao Volume Mínimo da Oferta, desconsiderando as Cotas cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no Artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03;

2 Será concedido direito de preferência para os Cotistas do Fundo para a aquisição das Cotas da 2ª Emissão. Durante o prazo de 10 (dez) dias úteis após a publicação do anúncio de início, conforme cronograma estimativo da Oferta, os Cotistas do Fundo terão o direito de preferência na subscrição e integralização das cotas ofertadas na 2ª Emissão, na exata proporção da respectiva participação de cada Cotista no patrimônio líquido do Fundo, sendo que quaisquer arredondamentos deverão ser feitos para baixo. Já os Cotistas cujas Cotas encontrem-se registradas no ambiente da BM&FBOVESPA, deverão realizar sua subscrição junto às respectivas instituições intermediárias.

Os Cotistas poderão ceder o seu direito de preferência entre os Cotistas da 1ª Emissão e outros investidores interessados. Toda negociação de direito de preferência deverá ser feita exclusivamente na BM&FBOVESPA, durante 5 (cinco) dias úteis, a contar do Dia Útil seguinte à publicação do Anúncio de Início.

Para fins de exercício do direito de preferência para a aquisição das Cotas da 2ª Emissão, serão considerados Cotistas da 1ª Emissão aqueles que forem titulares de Cotas da 1ª Emissão na data de 04 de setembro de 2012, sendo que a posição dos Cotistas da 1ª Emissão que terão direito de preferência será divulgada pela Instituição Administradora à BM&FBOVESPA na data de 05 de setembro de 2012.

6º Oficial R.T.D. e Civil de Pessoa Jurídica
1686236
MICROFILME

CITI I.S.O. ADM. INT. SERV. OPER.

3 Autorizar a Instituição Administradora a praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia, não se limitando, a 2ª Emissão e colocação das referidas Cotas, tais como elaborar e divulgar o Prospecto, firmar a declaração de que trata o artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03, em conformidade com o artigo 58 da Instrução CVM nº 472/2008, firmar o contrato de distribuição de Cotas, se for o caso, submeter a Oferta à aprovação da CVM, bem como ainda praticar os atos necessários ao registro da presente ata junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Capital do Estado de São Paulo.

VII - ENCERRAMENTO DA REUNIÃO. LEITURA E LAVRATURA DA ATA:

Nada mais havendo a ser tratado, o presidente da mesa concedeu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foi encerrada da reunião, da qual foi lavrada a presente ata, lida, discutida e achada conforme e por todos assinada.

Raquel Nunes Leal
Presidente da Mesa

Alessandra da Rocha
Secretária da Mesa

Instituição Administradora:

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Raquel Nunes Leal
Procuradora

Alessandra da Rocha
Procuradora

6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.565.314/0001-70
Rua Benjamin Constant, 152 - Centro - CEP. 01005-000 - São Paulo/SP

Emol.	R$ 6.027,44
Estado	R$ 1.713,07
Ipesp	R$ 1.268,94
R. Civil	R$ 317,24
T. Justiça	R$ 317,24
Total	R$ 9.643,93
Selos e taxas Recolhidos p/verba	

Protocolado e prenotado sob o n. **1.686.236** em **28/08/2012** e registrado, hoje, em microfilme sob o n. **1.686.236**, em títulos e documentos.
Averbado à margem do registro n. **1658401**
São Paulo, 29 de agosto de 2012

Radislau Lamotta - Oficial
Regina Celis C. Barros Costa - Escrevente Autorizado

Oficial RTD e CIVM de Pessoa Jurídica
1686236
MICROFILME

CITI I.S.O. ADM. INV. SERV. OPER.

BT - 868/350 - 117629v1

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo III

Regulamento Consolidado do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6º OFICIAL R.T.D.
MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

(página intencionalmente em branco)

CITI I.S.O. ADM. 2 SERV. OPER. INT

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6º OFICIAL R.T.D.
MICROFILME

17 OUT 2011 1658401

SÃO PAULO

REGULAMENTO DO
MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CITI I.S.O. ADM. INV. SERV. OPER.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6º OFICIAL R.T.D.
MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO ..... - 4 -

1. OBJETO ..... - 4 -
2. PRAZO DE DURAÇÃO ..... - 4 -
3. INVESTIDORES ..... - 4 -
4. DEFINIÇÕES ..... - 4 -

CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO ..... - 8 -

5. INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, GESTOR E COORDENADOR LÍDER ..... - 8 -
6. ADMINISTRAÇÃO, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA ..... - 9 -
7. VEDAÇÕES ..... - 12 -
8. RENÚNCIA À ADMINISTRAÇÃO E DESTITUIÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO GESTOR .. - 13 -

CAPÍTULO III - DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORAE DO GESTOR .... - 14 -

9. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO E TAXA DE PERFORMANCE ..... - 14 -

CAPÍTULO IV - DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO ..... - 16 -

10. GESTOR ..... - 16 -
11. AUDITOR INDEPENDENTEE DO ESCRITURADOR ..... - 16 -

CAPÍTULO V - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO ..... - 17 -

12. POLÍTICA DE INVESTIMENTO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA ..... - 17 -
13. VEDAÇÃO NA APLICAÇÃO DOS RECURSOS ..... - 18 -
14. AMORTIZAÇÃO DE COTAS ..... - 18 -
15. RISCOS ..... - 19 -
16. INEXISTÊNCIA DE GARANTIA NAS APLICAÇÕES PELOS COTISTAS ..... - 24 -

CAPÍTULO VI - DOS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE E LIMITES DE CONCENTRAÇÃO ..... - 24 -

17. CRITÉRIOS DE CONCENTRAÇÃO ..... - 24 -

CAPÍTULO VII - DA ASSEMBLEIA GERAL ..... - 25 -

18. COMPETÊNCIA ..... - 25 -
19. CONVOCAÇÃO ..... - 26 -
20. PROCESSO E DELIBERAÇÃO ..... - 27 -

CAPÍTULO VIII - DO EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ..... - 29 -

21. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ..... - 29 -

CAPÍTULO IX - DAS COTAS ..... - 29 -

22. CARACTERÍSTICAS GERAIS ..... - 29 -
23. DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO ..... - 31 -
24. DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO ..... - 32 -

CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS ..... - 33 -

25. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS ..... - 33 -

CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO ..... - 34 -

26. ENCARGOS ..... - 34 -

CAPÍTULO XII - DA PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS ..... - 35 -

27. DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES ..... - 35 -

CITI I.S.O. ADM. SERV. OPER. INV.

6º OFICIAL R.T.D. MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

CAPÍTULO XIII - DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO ..... - 37 -
28. DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO ..... - 37 -
CAPÍTULO XIV - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO ..... - 38 -
29. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO ..... - 38 -
30. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO ..... - 39 -
CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS ..... - 41 -
31. SOLUÇÃO DE CONFLITOS ..... - 41 -
ANEXO I ..... - 42 -

CITI I.S.O. ADM. INV. SERV. OPER.

6º OFICIAL R.T.D.
MICROFILME
17 OUT 2007 1658401
SÃO PAULO

REGULAMENTO DO
MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CAPÍTULO I - DO FUNDO

1. OBJETO

1.1. O **MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, destinado à aplicação preponderante em CRI, podendo ainda, investir em LCI, LH e Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2. PRAZO DE DURAÇÃO

2.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

3. INVESTIDORES

3.1. O Fundo é destinado a investidores qualificados, conforme definição constante do Artigo 109 da Instrução CVM 409, e a investidores não qualificados.

4. DEFINIÇÕES

4.1. Para os fins deste Regulamento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

I. "1ª Emissão":	A distribuição pública de Cotas da primeira emissão do Fundo, a ser realizada nos termos da Instrução CVM 400. Os termos e condições da 1ª Emissão estão descritos no item 24.1. e seguintes deste Regulamento.
II. "Ativos Imobiliários":	Quando referidos conjuntamente, consistem nos ativos que serão objeto de investimento pelo Fundo, quais sejam: os CRI, as LCI, as LH e as Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, respeitando-se os Critérios de Concentração e outros ativos imobiliários previstos na Instrução CVM 472, observando-se os limites da legislação em vigor. Na ocorrência de algum evento de inadimplemento dos Ativos Imobiliários, eventuais bens móveis e imóveis entregues em garantia de tais Ativos Imobiliários poderão fazer parte do patrimônio líquido do Fundo, conforme previsto no item 12.4.1. deste Regulamento.

CITI I.S.O. ADM. INV. SERV. OPER.

6º OFICIAL R.T.D.
MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

III.	"Ativos de Liquidez":	Visando o pagamento dos Encargos do Fundo, o Fundo poderá aplicar parcela de seu patrimônio líquido em ativos de liquidez, tais como: cotas de fundo de investimento de renda fixa e referenciados DI, em Certificados de Depósito Bancário (CDB) ou outros títulos de emissão ou coobrigação de instituições financeiras de primeira linha, em títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.
IV.	"Auditor Independente":	Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Instituição Administradora.
V.	"Benchmark":	Superar a rentabilidade da Nota do Tesouro Nacional, série C - NTN-C com vencimento, em cada Data de Cálculo, mais próximo de 6 (seis) anos. Caso tenha mais de uma NTN-C com vencimento próximo de 6 (seis) anos, será considerada a rentabilidade média de ambas as NTN-C com prazo semelhante,
VI.	"BM&FBOVESPA":	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
VII.	"Cetip":	CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.
VIII.	"Contrato de Gestão":	Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Gestão da Carteira do MAXI RENDA Fundo de Investimento Imobiliário - FII, celebrado entre a Instituição Administradora e o Gestor em 04 de julho de 2011.
IX.	"Coordenador Líder":	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CAMBIO, TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S/A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, será a instituição financeira que irá atuar na qualidade de coordenador líder das ofertas de Cotas do Fundo.
X.	"Cotas":	As cotas de emissão do Fundo.
XI.	"Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário"	As cotas emitidas por fundos de investimento imobiliário, constituídos nos termos da Instrução CVM 472, devidamente registrados perante a CVM e em funcionamento.
XII.	"Cotistas":	Os investidores qualificados e não qualificados que vierem a adquirir as Cotas do Fundo.

CITI I.S.O. ADM. INV. SERV. OFER.

6º OFICIAL R.I.D.
MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

XIII.	"CRI":	Certificados de Recebíveis Imobiliários performados ou não performados, lastreados em créditos imobiliários diversos (originados a partir de imóveis comerciais, residenciais, industriais, shopping centers, loteamentos, etc), representados ou não por cédulas de crédito imobiliário, cuja emissão ou negociação tenha sido realizada no âmbito da Instrução CVM 400 ou da Instrução CVM 476.
XIV.	"Critério de Concentração por Ativo":	O Fundo poderá investir até: (i) 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em (a) CRI, (b) LCI, (c) LH e (d) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, respeitando-se os limites da regulamentação aplicável; e (ii) 30% (trinta por cento) do seu patrimônio líquido em Ativos de Liquidez. O limite previsto neste subitem "ii" não é aplicável nas seguintes hipóteses: (i) pelo prazo de 3 (três) anos, a contar da Data de Registro, a totalidade dos recursos captados pelo Fundo poderá ser aplicada nos Ativos de Liquidez; (ii) recursos originados a partir da liquidação e/ou alienação de Ativos Imobiliários, conforme o previsto no item 14.1.1., poderão ser aplicados nos Ativos de Liquidez; e (iii) a totalidade dos recursos captados no âmbito de novas emissões de Cotas do Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Liquidez.
XV.	"Critério de Concentração por Emissor":	O Fundo poderá investir até: (i) 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido em um mesmo patrimônio separado de companhias emissoras de CRI; e (ii) 20% (vinte por cento) do seu patrimônio líquido em LCI, LH, Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e nos Ativos de Liquidez emitidos pela mesma instituição financeira.
XVI.	"Critérios de Concentração":	O Critério de Concentração por Emissor e o Critério de Concentração por Ativos, quando referidos conjuntamente.
XVII.	"Critérios de Elegibilidade":	Critérios a serem observados exclusivamente pelo Gestor, quando da aquisição dos Ativos Imobiliários. Tais critérios estão descritos no Anexo I deste

CITI I.S.O. ADM. INV. SERV. OPER.

OFICIAL R.T.D.
MICROFILME

17 OUT 2011 1658401

SÃO PAULO

		Regulamento.
XVIII.	"Custodiante":	Instituição Administradora ou instituição de primeira linha, que venha a ser contratada pela Instituição Administradora.
XIX.	"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários.
XX.	"Data de Cálculo":	Qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das Cotas ao Cotista.
XXI.	"Data de Emissão":	Data da primeira integralização de Cotas do Fundo.
XXII.	"Data de Registro":	Data em que o Fundo obtiver o registro de funcionamento perante a CVM.
I.	"Desenquadramento Passivo Involuntário":	São as hipóteses nas quais o descumprimento dos limites por ativo e modalidade de ativo previstos no Regulamento, na Instrução CVM 409 e na Instrução CVM 472 ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade da Instituição Administradora e do Gestor, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido do Fundo ou nas condições gerais do mercado de capitais.
XXIII.	"Dia Útil":	Qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional.
XXIV.	"Encargos do Fundo":	São os custos e despesas descritos no item 26.1. deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora, do patrimônio líquido do Fundo.
XXV.	"Escriturador de Cotas" ou "Banco Escriturador":	Instituição Administradora ou instituição financeira de primeira linha a ser contratada pela Instituição Administradora, para prestar serviços de escrituração das Cotas de emissão do Fundo.
XXVI.	"Fundo":	MAXI RENDA Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
XXVII.	"Gestor":	XP Gestão de Recursos Ltda., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201 a 208 (parte), Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.625.200/0001-89.
XXVIII.	"Instituição Administradora":	Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São

CITI I.S.O. ADM. INV. SERV. OPER.

6º OFICIAL R.T.D.
MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

	Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.868.597/0001-40.
XXIX. "Instrução CVM 400":	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
XXX. "Instrução CVM 409":	Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
XXXI. "Instrução CVM 472":	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
XXXII. "Instrução CVM 476":	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
XXXIII. "Lei nº 8.668/1993":	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
XXXIV. "Lei nº 10.931/2004":	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
XXXV. "LCI":	Letra de crédito imobiliário emitida nos termos da Lei nº 10.931/2004.
XXXVI. "LH":	Letra hipotecária, emitida nos termos da Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988, conforme alterada.
XXXVII. "Política de Investimentos":	A política de investimento do Fundo encontra-se disciplinada na Cláusula 12 e subitens deste Regulamento.
XXXVIII. "Regulamento":	O presente instrumento, que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo.
XXXIX. "Taxa de Administração":	Tem o significado que lhe é atribuído no item 9.1 deste Regulamento.
XL. "Taxa de Gestão":	Tem o significado que lhe é atribuído no item 9.1.1. deste Regulamento.
XLI. "Taxa de Performance":	Tem o significado que lhe é atribuído no item 9.2 deste Regulamento.

CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO

5. INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, GESTOR E COORDENADOR LÍDER

5.1. As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Instituição Administradora.

CITI I.S.O. ADM. INV. SERV. OFER.

6º OFICIAL R.T.D.
MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

5.2. A Instituição Administradora contratou o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo, que inclui a seleção e análise dos Ativos Imobiliários e posterior recomendação para aquisição pela Instituição Administradora.

5.3. As atividades de colocação das Cotas de emissão do Fundo serão exercidas pelo Coordenador Líder.

6. ADMINISTRAÇÃO, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

6.1. A Instituição Administradora tem amplos e gerais poderes para gerir e administrar o Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar os Ativos Imobiliários e Ativos de Investimento, de acordo com as indicações do Gestor, pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pelas deliberações tomadas em Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições, legais ou regulamentares aplicáveis.

6.1.1. Não obstante o estabelecido no item 6.1. acima, a Instituição Administradora contratou o Gestor para prestar os serviços de seleção e análise dos Ativos Imobiliários e Ativos de Investimento, assim como os serviços de gestão da carteira do Fundo.

6.2. 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.

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

6.4. A Instituição Administradora proverá o Fundo com os seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitada para tanto, ou mediante terceiros contratados, nos termos do item 6.4.1, abaixo, devidamente habilitados para a prestação dos serviços listados a seguir:

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 de Cotas;

IV. custódia de ativos financeiros;

V. auditoria independente; e

CITI I.S.O. ADM. SERV. OPER.

6º OFICIAL R.T.D. MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

6.4.1. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, a Instituição Administradora poderá, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados do item 6.4, acima.

6.5. Constituem 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 neste Regulamento e de acordo com as indicações do Gestor;

II. se aplicável, 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 7° da Lei n° 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 nos termos dos itens 6.4 e 6.4.1, acima.

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;

CITI I.S.O. ADM. INV. SERV. OPER.

6º OFICIAL R.T.D. MICROFILME
17 00 2011 1658401
SÃO PAULO

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

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

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

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

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

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

XI. observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

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

XIII. contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo.

6.5.1. Em decorrência da previsão do inciso IV do item 6.5, acima, na hipótese de ocorrer o disposto no item 12.4.1.,fica estabelecido que o Gestor adota "Política de Exercício de Direito de Voto" em Assembleias, que disciplina os requisitos mínimos e os princípios que nortearão a atuação do Gestor, bem como os procedimentos a serem por este adotados para o fiel cumprimento de tal política, resguardando dessa forma, os interesses dos Cotistas. A "Política de Exercício de Direito de Voto" adotada pelo Gestor, foi registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais e está divulgada no *website* do Gestor, no seguinte endereço: http://www.xpgestao.com.br/download/Politica_de_Voto_XP.pdf.

6.6. A Instituição Administradora será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação ou de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

6.6.1. A Instituição Administradora não será responsabilizada nos casos fortuitos e de força maior, assim entendidos como sendo as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

CITI I.S.O. ADM. INT. SERV. CRED.

6º OFICIAL R.T.D.
MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

6.7. A Instituição Administradora, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no item 6.6 acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pela Instituição Administradora, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionadas com a defesa em tais processos.

6.7.1. A obrigação de ressarcimento imediato, prevista no item 6.7 acima, abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial, tributária e/ou de outra natureza, bem como multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

6.7.2. O disposto nos itens 6.7 e 6.7.1 acima prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

6.7.3. A obrigação de ressarcimento imediato aqui prevista está condicionada à notificação do Fundo e dos representantes dos Cotistas, pela Instituição Administradora, para conhecimento de qualquer reclamação, para que tome as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através dos representantes de Cotistas ou de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente a requerer, ficando a Instituição Administradora desde logo autorizada a constituir, *ad referendum*, a provisão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

6.7.4. A obrigação de ressarcimento imediato, no caso de a Instituição Administradora pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de Cotistas.

7. VEDAÇÕES

7.1. É vedado à Instituição Administradora, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos 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 empréstimos;

IV. prestar fiança, aval, bem como realizar aceite 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;

CITI I.S.O. ADM. INV. SERV. OPER.

OFICIAL R.T.D.
MICROFILME
1658401
SÃO PAULO

VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX. sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472, conforme alterada, 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 execução de garantias vinculadas aos Ativos Imobiliários, de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. realizar operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

7.1.1. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias, conforme autorizado pelo § 2º do artigo 35 da Instrução CVM 472.

7.2. 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 sociedades a eles ligadas; e

II. valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

8. RENÚNCIA À ADMINISTRAÇÃO E DESTITUIÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO GESTOR

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

8.1.1. Na hipótese de renúncia, ficará a Instituição Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pela Instituição Administradora, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas

CITI I.S.O. ADM. INT. SERV. OPER.

6º OFICIAL R.T.D. MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

8.1.2. Na hipótese de renúncia da Instituição Administradora e caso esta não convoque a Assembleia Geral de Cotistas para eleição de seu substituto, é facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas realizarem referida convocação, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

8.1.3. Após a averbação referida no item 8.1.1., inciso "ii", acima, os Cotistas eximirão a Instituição Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

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

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

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

8.2. O Gestor será substituído em caso de renúncia de suas funções ou por destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com os quoruns previstos no item 20.5. deste Regulamento.

8.2.1. Nas hipóteses de renúncia do Gestor, a Instituição Administradora convocará Assembleia Geral de Cotistas, para que seja eleito o novo gestor do Fundo.

8.3 A Instituição Administradora e o Gestor, conforme o caso, permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador e/ou gestor do Fundo.

CAPÍTULO III - DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORAE DO GESTOR

9. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO E TAXA DE PERFORMANCE

9.1. Será devida Taxa de Administração ao Administrador do Fundo nas seguintes razões: (i) se o patrimônio líquido do Fundo for igual ou menor a R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), a Instituição Administradora receberá uma Taxa de Administração equivalente a 0,47% (quarenta e sete décimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais); (ii) se o patrimônio líquido do Fundo for superior a R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) e igual ou inferior a R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), a Instituição Administradora receberá uma Taxa de Administração equivalente a 0,46% (quarenta e seis décimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais); (iii) se o patrimônio líquido do Fundo for superior a R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), a Instituição Administradora receberá uma Taxa de Administração equivalente a 0,45% (quarenta

CITI I.S.O. ADM. INT. SERV. OPER.

e cinco décimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), conforme abaixo especificado:

Parcelas do Patrimônio Líquido (BRL MM)	Taxa de Administração, Gestão e Custódia	Valor Mínimo Mensal
0 ≤ PL ≤ 100	0,47% a.a.	R$ 45.000,000
100 < PL ≤ 300	0,46% a.a.	R$ 45.000,000
PL > 300	0,45% a.a.	R$ 45.000,000

9.1.1. Na Taxa de Administração já está contemplada a taxa de gestão devida ao Gestor, nos termos do Contrato de Gestão ("Taxa de Gestão").

9.1.2. A Taxa de Gestão será paga pelo Fundo diretamente ao Gestor, mediante dedução da Taxa de Administração devida à Instituição Administradora.

9.1.3. As remunerações efetivas da Instituição Administradora e do Gestor serão calculadas em base mensal, de acordo com os percentuais referidos no Contrato de Gestão sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, e serão pagas mensalmente no 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, aos respectivos prestadores de serviço, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

9.1.6. Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pela Instituição Administradora, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM 472 e expressamente previstas no item 26.1. para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração.

9.2. O Gestor, sem prejuízo da Taxa de Gestão, receberá, a título de participação nos resultados uma Taxa de Performance, equivalente a 30% (trinta por cento) do rendimento que exceder o Benchmark, em cada período de apuração semestral, já deduzidos todos os demais Encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração.

9.2.1. A Taxa de Performance será calculada e apropriada diariamente e paga semestralmente, em até 2 (dois) Dias Úteis após o encerramento de cada período de apuração, observado que (i) o primeiro período de apuração da Taxa de Performance terá início na data da primeira integralização de Cotas do Fundo, e (ii) sempre que houver amortização de Cotas, a Taxa de Performance será excepcionalmente apurada e provisionada no Patrimônio Líquido do Fundo e paga semestralmente.

9.2.2. Para efeito do cálculo da Taxa de Performance, em cada data base, será considerado como início do período a data de integralização de Cotas do Fundo ou o dia anterior à data base, conforme o caso, assim como descrito a seguir:

$$RD = \frac{(VCD + Rend)}{VCAD}$$

Onde,
RD = Rentabilidade Diária

6º OFICIAL R.T.D.
MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

VCD = Valor da Cota de Fechamento na data base
Rend = Rendimentos pagos na data base
VCAD = Valor da Cota de Fechamento no dia anterior à data base

9.2.3. Nos termos do item 9.2.1, acima, a Taxa de Performance será apurada e paga ao Gestor em periodicidade semestral, sem prejuízo de eventual antecipação deste prazo a exclusivo critério do Gestor.

CAPÍTULO IV - DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

10. GESTOR

10.1. O Gestor será responsável por prestar os seguintes serviços ao Fundo:

(i) analisar e selecionar os Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez da carteira de investimentos do Fundo, observada a Política de Investimento e os critérios de diversificação da carteira de investimentos do Fundo previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação vigente, visando obter a melhor rentabilidade para o Fundo;

(ii) elaborar análises financeiras do Fundo bem como controlar suas finanças;

(iii) indicar à Instituição Administradora os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez que deverão ser adquiridos e/ou alienados pelo Fundo, respeitando, sempre, os Critérios de Elegibilidade, os Critérios de Concentração, a legislação e regulamentação vigente, visando obter a melhor rentabilidade para o Fundo; e

(iv) recomendar à Instituição Administradora a amortização de Cotas do Fundo e/ou a distribuição antecipada de rendimentos, conforme previsto no item 14.1. e respectivos subitens, e no item 25.1.3., respectivamente.

(v) enviar bimestralmente ao Administrador relatório com as evidências da observação dos Critérios de Elegibilidade.

10.1.1. Sem prejuízo das atividades listadas no item 10.1, acima, o Gestor também será responsável pelas atividades de prospecção de Ativos Imobiliários.

11. AUDITOR INDEPENDENTE E DO ESCRITURADOR

11.1. Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras e demais contas do Fundo, conforme previsto no Capítulo XIII, abaixo, serão prestados pelo Auditor Independente, que perceberá uma remuneração, nos termos de instrumento particular a ser celebrado com a Instituição Administradora.

11.2. A indicação do Auditor Independente encontra-se disponível na página do portal do investidor no endereço www.portaldoinvestidor.gov.br.

11.3. As atividades de escrituração das Cotas de emissão do Fundo serão exercidas pelo Escriturador de Cotas.

CIT/ I.S.O. ADM. INV. SERV. OPER.

6º OFICIAL R.T.D.
MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

CAPÍTULO V - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

12. POLÍTICA DE INVESTIMENTO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

12.1. É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, através da aplicação exclusiva dos recursos do Fundo na aquisição dos Ativos Imobiliários de acordo com os Critérios de Elegibilidade dos Ativos, com o Critério de Concentração por Ativo e com o Critério de Concentração por Emissor, melhor descritos abaixo, durante a totalidade do prazo de duração do Fundo.

12.1.1. A Instituição Administradora irá notificar o Gestor, caso entenda que os Ativos Imobiliários recomendados por este não atendem aos Critérios de Elegibilidade e/ou aos Critérios de Concentração ou violam a legislação aplicável, incluindo mas não se limitando a Instrução CVM 472 e as disposições previstas neste Regulamento, respondendo apenas em caso de comprovada má-fé, culpa grave, violação de lei ou norma regulamentar ou não exercício da função com o cuidado que se espera de um administrador profissional ativo e probo.

12.1.2. A Política de Investimento nesta Cláusula 12, incluindo o Anexo I a este Regulamento, não poderá ser alterada sem prévia anuência dos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral, de acordo com os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Regulamento.

12.2. Desde que observados os termos e condições previstos nesta Cláusula 12, a Instituição Administradora e o Gestor poderão implementar a Política de Investimento do Fundo, aqui descrita, independentemente de prévia autorização dos Cotistas.

12.3. A carteira do Fundo será composta preferencialmente por CRI, mas também será admitido o investimento em LCI, LH, Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, outros ativos permitidos pela legislação em vigor e Ativos de Liquidez.

12.4 O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, desde que sejam respeitados os Critérios de Elegibilidade, a Política de Investimento e os Critérios de Concentração previstos na legislação aplicável e neste Regulamento.

12.4.1. Ainda que não seja objeto principal do Fundo 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 Imobiliários, tais ativos poderão, eventualmente, fazer parte da carteira de investimento do Fundo, especialmente, quando adquiridos em razão de: (a) execução de garantias dos Ativos Imobiliários e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo.

12.4.1.1. Por ocasião do disposto no item 12.4.1. acima, a carteira do Fundo poderá, eventualmente, vir a ser composta por imóveis, que por sua vez deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo de até 6 (seis) meses a contar da data da aquisição de tal imóvel pelo Fundo. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472 e deverá ser atualizado anualmente.

CIT/ I.S.O. ADM. SERV. OFER.

6º OFICIAL R.T.D.
MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

12.4.2. Na hipótese de o Fundo passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos Imobiliários, por ocasião dos eventos previstos nas letras "a" e "b" do item 12.4.1. acima, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo, a contabilização de tais ativos no patrimônio do Fundo poderá ensejar no Desenquadramento Passivo Involuntário do Fundo. Nestas hipóteses, a Instituição Administradora e o Gestor, conforme previsto no Artigo 89 da Instrução CVM 409, não estarão sujeitos às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos Critérios de Concentração e diversificação de carteira, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, desde que tal desenquadramento não ultrapasse o prazo máximo de 15 (quinze) dias consecutivos e não implique alteração do tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas do Fundo.

12.4.3. Não obstante o disposto no item 12.4.2., na hipótese de vir a não ser possível o reenquadramento do Fundo no prazo acima pelo fato de a execução de tal garantia no prazo de 15 (quinze) dias ser inviável jurídica e processualmente ou que a execução dentro de tal prazo venha a ser prejudicial aos Cotistas, a Instituição Administradora deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o referido prazo de 15 (quinze) dias, a ocorrência do Desenquadramento Passivo Involuntário, com as devidas justificativas, obrigando-se, ainda, a informar à CVM do reenquadramento do Fundo, no momento em que ocorrer.

12.5. Nas hipóteses de liquidação dos Ativos Imobiliários do Fundo, o Gestor poderá indicar à Instituição Administradora a aplicação de tais recursos em Ativos de Liquidez até que encontre Ativos Imobiliários que atendam a Política de Investimento, os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração previstos neste Regulamento.

12.6. O Fundo terá o prazo de até 3 (três) anos, contados da Data de Registro, para enquadrar a sua carteira de acordo com os Critérios de Concentração estabelecidos neste Regulamento.

13. VEDAÇÃO NA APLICAÇÃO DOS RECURSOS

13.1. É vedado ao Fundo contratar operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

14. AMORTIZAÇÃO DE COTAS

14.1. O Fundo poderá amortizar suas Cotas, total ou parcialmente, a critério do Gestor, sempre que verificar a existência de caixa excedente no Fundo a qualquer título, inclusive, mas não se limitando, quando da amortização total ou parcial dos Ativos Imobiliários do Fundo e/ou da alienação dos Ativos Imobiliários.

14.1.1 Os recursos desinvestidos na forma do item 14.1. ficarão aplicados nos Ativos de Liquidez, até que as amortizações das Cotas sejam realizadas, sendo certo que tais amortizações ocorrerão no prazo de até 10 (dez) dias a contar da data que o Gestor notificar a Instituição Administradora para realizar tais amortizações.

14.1.2. A Instituição Administradora irá transferir ao Banco Escriturador, com 1 (um) Dia Útil de antecedência da efetiva data de pagamento, os recursos que serão pagos aos

CITI I.S.O. ADM. SERV. OPER.

6º OFICIAL R.T.D. MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

Cotistas na forma do item 14.1.1. acima, sendo certo que sobre referido período de 1 (um) Dia Útil não será devido aos Cotistas quaisquer juros ou remuneração, a qualquer título.

15. RISCOS

15.1. Não obstante a diligência da Instituição Administradora e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Instituição Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

15.2. O investimento nas Cotas do Fundo está sujeito aos seguintes fatores de risco, entre outros:

I. Liquidez Reduzida das Cotas: O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM.

II. Restrições ao Resgate de Cotas: O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, razão pela qual o resgate integral de suas Cotas é permitido apenas (i) na sua liquidação que poderá ocorrer a qualquer momento, a critério do Gestor, ou (ii) em virtude de sua liquidação deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas nos termos do seu Regulamento. Dessa forma, não é admitido o resgate de Cotas pelos Cotistas, a qualquer momento. Caso os Cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas Cotas em mercado secundário, incorrendo os Cotistas, nessa hipótese, no risco de "Liquidez Reduzida das Cotas" descrito no item "I" acima.

III. Restrições à Alienação das Cotas pelos Cotistas: Conforme previsto no item 22.5.1. deste Regulamento, a Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 5 (cinco) Dias Úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de Cotistas. Desta forma, o Cotista estará impedido de alienar suas Cotas neste prazo de suspensão e não há como assegurar que este encontrará novo comprador após o prazo de suspensão e/ou que o preço de alienação das Cotas permanecerá o mesmo.

IV. Risco de Fatores Macroeconômicos Relevantes: O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de

CIT I.S.O. ADM. INT. SERV. OPER.

OFICIAL R.I.D.
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Instituição Administradora e o Gestor, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

V. Riscos de Concentração da Carteira: O Fundo terá o prazo de 3 (três) anos contados a partir da Data de Registro para enquadrar a carteira de Ativos Imobiliários de acordo com os Critérios de Concentração previstos neste Regulamento. Desta forma, dentro deste período a diversificação dos ativos da carteira poderá ser baixa ou até mesmo inexistente.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor de determinado Ativo, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

VI. Riscos Gerais: O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

VII. Riscos do Prazo: Os CRI, LCI LH e as Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos de Liquidez, que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo calculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Desta forma, mesmo nas hipóteses de os Ativos virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento no Fundo.

VIII. Risco de Mercado: Sem prejuízo dos Riscos do Prazo citado acima, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para a precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros (Comitê de Política Monetária - COPOM), que sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, caso aplicável, que compõem a carteira, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos Imobiliários de acordo com os Critérios de Concentração previsto neste Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada

CITI I.S.O. ADM. SERV. OPER. INT.

6º OFICIAL R.T.D.
MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, a Instituição Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos Imobiliários e/ ou os Ativos de Liquidez do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

IX. Risco de Crédito: Consiste no risco de inadimplemento dos emissores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos Imobiliários que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como da insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos Imobiliários, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

X. Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI: O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas a tal operação.

Vale ressaltar que em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de assessoria legal especializada, entre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

XI. Risco Proveniente do Uso de Derivativos: A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Diante disso, os Cotistas poderão ter que realizar aportes adicionais no Fundo, com o intuito de cobrir as perdas decorrentes da contratação de operações de derivativos. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

XII. Risco Tributário: 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 tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

XIII. Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez. O Fundo, quando de sua constituição, poderá investir a totalidade do seu patrimônio líquido nos Ativos de Liquidez e toda vez que os Ativos Imobiliários forem liquidados, o Fundo poderá aplicar os recursos de tais liquidações em Ativos de Liquidez até que encontre novos Ativos Imobiliários para investir ou até o momento que amortize as Cotas do Fundo no valor de tais liquidações. Adicionalmente, durante a totalidade do prazo de duração do Fundo, este poderá manter até 30% (trinta por cento) do seu patrimônio aplicado em Ativos de Liquidez. Assim, é possível que o Fundo mantenha parcela preponderante do seu patrimônio aplicada nos Ativos de Liquidez e tais ativos, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, têm rentabilidade inferior ao Benchmark do Fundo e podem afetar negativamente a sua rentabilidade.

CIT/ I.S.O. ADM. INT. SERV. OFER.

OFICIAL R.T.D.
MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez, serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

XIV. Cobrança dos Ativos Imobiliários, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido. Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança dos Ativos Imobiliários, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos Imobiliários, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Instituição Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Instituição Administradora, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, conforme descrito neste Regulamento, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

XV. Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário: Sem prejuízo do estabelecido nos itens 12.4.2. e 12.4.3., na ocorrência de algum evento que enseje o Desenquadramento Passivo Involuntário, a CVM poderá determinar à Instituição Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderão afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade esperada pelos Cotistas quando da realização do investimento no Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii", não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários do Fundo será realizada de forma favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

CITI I.S.O. ADM. INV. OPER.

6º OFICIAL R.T.D.
MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

XVI. Risco de Amortização Antecipada das Cotas: As Cotas do Fundo estão sujeitas a eventos de amortização antecipada total ou parcial, conforme previsto na Cláusula 14 deste Regulamento.

Na ocorrência de amortização antecipada das Cotas, não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

XVII. 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 que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

XVIII. Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos prospectos de oferta das Cotas: Os prospectos contém e/ou conterão, em suas datas, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências lá indicadas.

XIX. Risco de Diluição da participação do Cotista: O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas tendo em vista que o item 22.1 prevê que o Fundo poderá emitir até 1.000.000 (um milhão) de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas poderão ter as suas participações no Fundo diluídas.

XX. Risco de Inexistência de Quorum nas Deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quorum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quorum na instalação e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

XXI. 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 *stress* poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

XXII. Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos: A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções,

CITI I.S.O. ADM. INT. SERV. OPER.

mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Imobiliários, nos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

XXIII. Risco de Conflito de Interesses: A Política de Investimento do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, Ativos Imobiliários cuja estruturação, distribuição emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Gestor e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Gestor ou pessoa jurídica a este ligada. Ocorre que o Gestor apresentará Ativos Imobiliários à Instituição Administradora, que por sua vez deverá adquiri-los. Adicionalmente, a Instituição Administradora é responsável pela administração de outros fundos geridos pelo Gestor, bem como é responsável pela administração de fundos cuja distribuição das cotas foi realizada por empresas ligadas ao Gestor. Essas situações podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Gestor pode não ser imparcial. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

XXIV. Risco relativo ao Estudo De Viabilidade: O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado pelo Gestor, que será o prestador de serviços do Fundo responsável pela análise e seleção dos Ativos Imobiliários que farão parte da carteira do Fundo. O fato de tal Estudo de Viabilidade não ter sido elaborado por um terceiro independente pode ensejar em uma situação de conflito de interesses, aonde a opinião do Gestor pode não ser imparcial. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

16. INEXISTÊNCIA DE GARANTIA NAS APLICAÇÕES PELOS COTISTAS

16.1. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor, do Custodiante, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro ou de fundos garantidores.

CAPÍTULO VI - DOS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE E LIMITES DE CONCENTRAÇÃO

17. CRITÉRIOS DE CONCENTRAÇÃO

17.1. Os Ativos Imobiliários deverão ser selecionados e analisados pelo Gestor, que deverá analisá-los e indicá-los para que sejam adquiridos pela Instituição Administradora, quando entender que tais Ativos Imobiliários atendem os Critérios de Elegibilidade previstos no Anexo I deste Regulamento, e respeitem os Critérios de Concentração e a Política de Investimento do Fundo.

17.1.1. A Instituição Administradora realizará o acompanhamento dos Ativos Imobiliários selecionados pelo Gestor, realizando um acompanhamento posterior à aquisição, dos Critérios de Elegibilidade, assim como dos Critérios de Concentração.

17.2. Os Critérios de Concentração que devem ser respeitados pelo Fundo são aqueles definidos na Cláusula 4 e que consistem no seguinte:

Critério de Concentração por Ativo: o Fundo poderá investir até:

(i) 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em (a) CRI, (b) LCI (c) LH, ou (d) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário respeitando-se os limites da regulamentação aplicável; e

CITI I.S.O. ADM. INV. SERV. OPER.

6º OFICIAL R.T.D.
MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

(ii) 30% (trinta por cento) do seu patrimônio líquido em Ativos de Liquidez, sendo certo que deverão ser respeitados os eventuais limites de concentração por ativo previstos na Instrução CVM 409. O limite previsto neste subitem "ii" não é aplicável nas seguintes hipóteses: (i) pelo prazo de 3 (três) anos a contar da Data de Registro, a totalidade dos recursos captados pelo Fundo poderá ser aplicada nos Ativos de Liquidez; (ii) recursos originados a partir da liquidação e/ou alienação de Ativos Imobiliários, conforme o previsto no item 14.1.1., poderão ser aplicados nos Ativos de Liquidez; e (iii) a totalidade dos recursos captados no âmbito de novas emissões de Cotas do Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Liquidez.

Critério de Concentração por Emissor: o Fundo poderá investir até:

(i) 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido em um mesmo patrimônio separado de companhias emissoras de CRI; e

(ii) 20% (vinte por cento) do seu patrimônio líquido em LCI, LH, Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e nos Ativos de Liquidez emitidos pela mesma instituição financeira.

17.3. Sem prejuízo dos Critérios de Concentração e dos Critérios de Elegibilidade previstos neste Regulamento, a Instituição Administradora e o Gestor deverão respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 409, conforme previsto no § 5º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

CAPÍTULO VII - DA ASSEMBLEIA GERAL

18. COMPETÊNCIA

18.1. Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas:

I. examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;

II. alterar o Regulamento do Fundo;

III. destituir a Instituição Administradora e/ou o Gestor ;

IV. eleger os substitutos da Instituição Administradora e/ou do Gestor;

V. autorizar a emissão de novas Cotas;

VI. apreciar os Laudos de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, caso venha a ser permitida a integralização de Cotas em bens e direitos;

VII. determinar à Instituição Administradora a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do Fundo;

VIII. deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, dissolução e liquidação do Fundo;

IX. eleger e destituir os representantes dos Cotistas, caso aplicável;

X. aumentar as despesas e Encargos do Fundo; e

CITI I.S.O. ADM. INV. SERV. OPER.

6º OFICIAL R.T.D.
MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

XI. deliberar sobre as situações de conflitos de interesses.

18.1.1. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do item 18.1 acima, deverá ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social. Referida Assembleia Geral somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

18.1.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias a necessária comunicação aos Cotistas.

18.2. A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

18.3. Somente pode exercer as funções de representante de Cotista pessoa física ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos: (i) ser Cotista ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses dos Cotistas; (ii) não exercer cargo ou função na Instituição Administradora ou no Gestor, bem como em controlador da Instituição Administradora ou do Gestor, em sociedades direta ou indiretamente controladas pela Instituição Administradora ou pelo Gestor e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

18.4. No caso de liquidação extrajudicial da Instituição Administradora, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

19. CONVOCAÇÃO

19.1. A Instituição Administradora e o Gestor poderão convocar Assembleia Geral de Cotistas do Fundo a qualquer momento.

19.2. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo far-se-á por meio de carta com aviso de recebimento endereçada a cada Cotista, ou por correio eletrônico, dos quais constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada a Assembleia e, ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

19.2.1. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, contado o prazo da data do envio de carta com aviso de recebimento ou do correio eletrônico aos Cotistas e divulgada na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores.

CITI I.S.O. ADM. SERV. OPER.

6º OFICIAL R.T.D. MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

19.1.2. A Assembleia Geral também pode ser convocada por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

19.1.3. A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

19.2. Salvo motivo de força maior ou caso fortuito, a Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Instituição Administradora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as cartas ou os correios eletrônicos endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da Assembleia, que, em nenhum caso, poderá ser fora da praça da sede da Instituição Administradora.

20. PROCESSO E DELIBERAÇÃO

20.1. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, exceto nos casos de deliberação sobre os incisos ii, iv, vii, ix e xi do item 18.1. deste Regulamento, que dependerão de um quorum de instalação de, no mínimo, mais da metade dos Cotistas do Fundo.

20.1.1. Os quóruns de instalação previsto no item 19.1. acima, não serão aplicáveis, caso o processo de deliberação venha a ser realizado por consulta formal, na forma do item 20.3. abaixo.

20.2. As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

20.3. As deliberações da Assembleia Geral 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 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

20.4. As deliberações das Assembleias Gerais 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 20.5, abaixo.

20.5. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos subitens ii, iv, vii, ix e xi do item 18.1, acima.

20.6. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou cuja consulta formal tenha sido realizada na forma prevista neste Regulamento, obrigarão a todos os Cotistas, presentes ou não na Assembleia Geral de Cotistas que deliberou sobre o assunto ou que tenham votado ou não via consulta forma, conforme o caso.

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

20.7.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

CITI I.S.O. ADM. SERV. OPER.

6º OFICIAL R.T.D.
MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

I - a Instituição Administradora ou o Gestor;

II - os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora ou do Gestor;

III - empresas ligadas à Instituição Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e

IV - os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

20.7.2. Não se aplica a vedação prevista no item 20.7.1. acima quando:

I - os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do item 20.7.1. acima; ou

II - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

20.8. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento e na legislação e normativos vigentes.

20.9. 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.

20.9.1. 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 inciso I do item 20.9, acima.

20.9.2. A Instituição Administradora do Fundo que receber a solicitação de que trata o item 20.9.1, acima, pode:

I. entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou

II. mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

20.9.3. O Cotista que utilizar a faculdade prevista acima deverá informar a Instituição Administradora do Fundo do teor de sua proposta.

CITI I.S.O. ADM. SERV. OPER.

6º OFICIAL R.T.D. MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

20.9.4. A Instituição Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o item 20.9.1, acima, os custos de emissão de referida lista, nos termos do item 20.9.2, inciso I, acima, caso existam.

20.9.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do item 20.9.2, inciso II, acima, serão arcados pela Instituição Administradora do Fundo.

CAPÍTULO VIII - DO EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

21. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

21.1. O exercício social do Fundo se inicia em 01 de janeiro e termina em 31 de dezembro de cada ano.

21.2. As demonstrações financeiras do Fundo deverão ser elaboradas de acordo com as normas de escrituração expedidas pela CVM e pelo COSIF, devendo ser auditadas anualmente pelo Auditor Independente. A indicação do Auditor Independente encontra-se disponível na página do portal do investidor no endereço www.portaldoinvestidor.gov.br.

CAPÍTULO IX - DAS COTAS

22. CARACTERÍSTICAS GERAIS

22.1. O Fundo poderá emitir até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, sendo certo que cada nova emissão deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, na forma prevista neste Regulamento.

22.1.1. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, terão a forma nominativa e escritural e serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares perante o Escriturador de Cotas.

22.2. Os Cotistas:

I. serão investidores qualificados ou investidores não qualificados;

II. não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo ou da Instituição Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e

III. não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo.

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

22.4. A oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo será previamente registrada na CVM e será realizada pelo Coordenador Líder, nos termos do disposto na Instrução CVM 400 e no artigo 10 da Instrução CVM 472.

CITI I.S.O. ADM. INT. SERV. OPER.

6º OFICIAL R.T.D. MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

22.5. Todas as Cotas terão direito de voto, atribuindo iguais direitos e obrigações aos seus titulares, sem prejuízo do disposto nos itens 20.7.1 e 20.7.2.

22.5.1. A Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 5 (cinco) Dias Úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral de Cotistas, sendo que 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.

22.6. As Cotas do Fundo terão seu valor unitário calculado mensalmente para efeito de divulgação na Data de Cálculo aos Cotistas e determinação de seu valor de amortização.

22.7. O valor das Cotas será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido do Fundo pelo número de Cotas em circulação.

22.8. Os rendimentos das Cotas serão distribuídos mensalmente, desde que haja resultado positivo em caixa, sendo certo que a Instituição Administradora poderá, quando recomendada pelo Gestor, distribuir rendimentos a título de antecipação, conforme previsto no item 25.1.3, abaixo.

22.9. As Cotas depois de integralizadas serão registradas para negociação, a critério da Instituição Administradora, no mercado de balcão organizado ou no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, sendo que as Cotas também poderão ser negociadas no mercado de balcão organizado administrado pela Cetip.

22.9.1. É vedado ao Cotista negociar suas cotas no mercado de balcão organizado e/ou de bolsa nos quais as Cotas do Fundo não estejam admitidas para negociação.

22.10. Exceto pelo previsto no item 24.2.3., não será cobrada taxa de ingresso ou taxa de saída dos subscritores das Cotas do Fundo.

22.11. No ato da subscrição das Cotas, o subscritor ou seu procurador assinará boletim de subscrição, que será autenticado mediante assinatura da Instituição Administradora ou do Coordenador Líder, bem como aderirá aos termos deste Regulamento, mediante assinatura de termo de adesão, conforme item 22.11.1. abaixo, a ser disponibilizado pela Instituição Administradora. Do boletim de subscrição constarão as seguintes informações:

I. Nome e qualificação do subscritor;

II. Número e classe de Cotas subscritas;

III. Preço, condições e prazo para integralização das Cotas; e

IV. Número do boletim de subscrição.

22.11.1. Por meio do termo de adesão o subscritor atestará que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da política de investimento descrita na Cláusula 12 deste

CITI I.S.O. ADM. INV. SERV. OPER.

6º OFICIAL R.T.D.
MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, se for o caso, e neste caso, de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.

22.12. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, brasileiro ou estrangeiro.

22.12.1. Não obstante o disposto no item 22.12, acima, nos termos da Lei nº 9.779/1999, conforme alterada, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligada, é de 25% (vinte e cinco por cento).

22.13. O Boletim de Subscrição será autenticado pelo Coordenador Líder e os investidores que vierem a formalizá-lo e descumpram com sua obrigação de integralização, constituir-se-ão em mora, na forma prevista no Parágrafo Único do Artigo 13 da Lei nº 8.668/93, podendo o Coordenador, a sua escolha, (i) promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o Boletim de Subscrição como título executivo extrajudicial, nos termos do Código de Processo Civil; ou (ii) vender as Cotas a terceiros, mesmo após iniciada a cobrança judicial.

23. DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

23.1. O montante total da 1ª Emissão de Cotas do Fundo será de até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), divididos em 1.000.000 (um milhão) Cotas ("Volume Total da Oferta"), no valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) cada uma ("Preço de Emissão"), sendo certo que cada Cotista deverá adquirir, no mínimo, 10 (dez) Cotas, totalizando R$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão. O Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400 e em até 20% (vinte por cento), ou seja 200.000 (duzentas mil) Cotas, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

23.1.1. As Cotas objeto da 1ª Emissão serão integralizadas pelo Preço de Emissão na data de liquidação. No entanto, caso o Coordenador Líder e o Administrador optem por realizar alguma liquidação financeira após a data de liquidação financeira, o preço de integralização das Cotas será equivalente ao Preço de Emissão atualizado conforme a variação do resultado operacional do Fundo, calculado pela somatória das provisões de receitas dos ativos e receita financeira, deduzidas as provisões de despesas do Fundo, desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização.

23.1.2.. Será admitida a subscrição parcial das Cotas do Fundo, desde que tenham sido subscritas e integralizadas a quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas, tendo atingido o montante mínimo de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), na Data de Emissão, sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da Instrução CVM 400 ("Montante Mínimo da 1ª Emissão").

23.1.2.1. Caso o Montante Mínimo não seja atingido até o término do período de distribuição descrito no item 24.2., "II", abaixo, a Instituição Administradora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar prorrogação do prazo de distribuição à

CITI I.S.O. ADM. INV. SERV. OPER.

6º OFICIAL R.T.D.
MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

CVM, sendo certo que tal solicitação de prorrogação será realizada em conjunto com o Coordenador Líder.

24. DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO

24.1. Por proposta da Instituição Administradora, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, para aquisição de novos Ativos Imobiliários, de acordo com a sua Política de Investimento, observado que:

I. o valor de cada nova Cota deverá ser fixado, tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;

II. não será concedido direito de preferência aos cotistas do Fundo para a subscrição de novas cotas, exceto se a Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão deliberar pela outorga do direito de preferência; e

III. as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes, sem prejuízo do disposto no item 24.2.3 abaixo.

24.2. A emissão, subscrição e integralização das Cotas atenderão às seguintes condições:

I. as Cotas terão valor unitário idêntico nas respectivas datas de emissão;

II. as Cotas deverão ser subscritas em até 6 (seis) meses a contar da publicação do anúncio de início de distribuição, podendo este prazo ser prorrogado por decisão da CVM, a pedido da Instituição Administradora;

III. a integralização das Cotas será realizada na forma prevista no boletim de subscrição.

24.2.1. As Cotas serão liquidadas via Cetip e/ou BM&FBovespa

24.2.2. O valor das Cotas a ser utilizado para fins de subscrição e integralização pelos Cotistas será aquele em vigor na data da integralização.

24.2.3. Na 1ª Emissão não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo. No entanto, quando da realização de novas emissões, os subscritores poderão arcar com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das Cotas objeto das novas emissões, sendo que a cobrança de tais custos será aprovada e definida na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre as novas emissões.

24.2.4. 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 do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM 400.

24.2.5. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar aquisição de Ativos Imobiliários após a captação do montante mínimo das novas emissões, desconsiderando as Cotas cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no Artigo 31 da Instrução CVM 400.

CITI I.S.O. ADM. INV. SERV. OPER.

6º OFICIAL R.T.D.
MICROFILME
17 JUN 2011 1658401
SÃO PAULO

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

CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

25. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

25.1. A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o item 18.1.1, acima, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral Ordinária somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

25.1.1. Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento dos valores das receitas dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

25.1.1.1. Entende-se por "receita dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo", o ingresso bruto de benefícios econômicos durante o prazo de duração do Fundo proveniente das atividades ordinárias do Fundo e que resultem no aumento do seu patrimônio líquido, exceto eventuais aumentos do patrimônio líquido do Fundo por ocasião da subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas.

25.1.2. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a serem pagos na forma deste Regulamento, respeitado o disposto no item 25.1.1, acima.

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

CITI I.S.O. ADM. SERV. OPER.

6º OFICIAL R.T.D. MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

25.1.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 25.1.3, acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador de Cotas.

CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO

26. ENCARGOS

26.1. Constituem Encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela Instituição Administradora:

I. Taxa de Administração e Taxa de Performance;

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 ou na Instrução CVM 472;

IV. gastos da distribuição pública de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades de empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis (caso aplicável);

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;

XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

CITI I.S.O. ADM. INV. SERV. OPER.

OFICIAL R.T.D.
MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;

XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso; e

XV. outros encargos previstos em lei.

26.1.1. Quaisquer despesas não previstas nesta Cláusula 26 como Encargos do Fundo devem correr por conta da Instituição Administradora, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

26.1.2. 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 neste Regulamento.

CAPÍTULO XII - DA PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

27. DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

27.1. 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 do Fundo, o valor patrimonial das Cotas 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. 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;

III. 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 do 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, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

CITI I.S.O. ADM. SERV. OPER.

6º OFICIAL R.T.D.
MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório;

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.

IV. 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 inciso III acima e no § 2° do artigo 39 da Instrução CVM 472 e o parecer do Auditor Independente;

V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a Ata da Assembleia Geral Ordinária;

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

VII. 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;

VIII. 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

IX. 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 do Fundo.

CITI I.S.O. ADM. SERV. OPER.

6º OFICIAL R.T.D. MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

27.1.1. A publicação de informações referidas no caput do item 27.1, acima, deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

27.1.2. As informações referidas nos incisos VI, VII e VIII do item 27.1, acima, serão enviadas pela Instituição Administradora aos Cotistas, via correio eletrônico.

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

27.1.4. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora, a saber: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte e www.citi.com.br/corporate.

27.2. A Instituição Administradora deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos no item 27.1.4, acima, (ii) enviar ao mercado de bolsa ou de balcão organizado onde as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação e (iii) enviar 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, 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; e

IV. fatos relevantes.

CAPÍTULO XIII - DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

28. DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

28.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-ão pela Instituição Administradora, de acordo com as recomendações recebidas do Gestor, após o término do Período de Investimento, conforme os Ativos Imobiliários do Fundo venham a ser liquidados, na forma prevista na Cláusula 14.

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

28.1.2. O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas.

28.2. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre

CITI I.S.O. ADM. M. SERV. OFER.

6º OFICIAL R.T.D. MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

28.2.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuadas 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.

28.3. Após a partilha de que trata o item 28.1.1, 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 desses prestadores de serviço.

28.3.1. 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.

28.3.2. 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 28.1.1, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

28.4. 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.

28.5. 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 que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

II. a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o caput deste item, 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.

CAPÍTULO XIV - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

29. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO

CIT/ I.S.O. ADM. SERV. GER.

6º OFICIAL R.T.D. MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

29.1. *Imposto de Renda*: Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo imposto de renda, desde que o Fundo (i) atenda à legislação e à regulamentação da CVM aplicáveis, devendo, dentre outros, distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) não aplique recursos em Empreendimentos Imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso os requisitos mencionados não sejam cumpridos, o Fundo será equiparado às pessoas jurídicas para fins fiscais.

29.2. Como exceção à regra geral de não tributação descrita no item 29.1 acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá, observados certos requisitos, ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

29.3. *IOF/Títulos:* As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do governo brasileiro, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

30. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO

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

30.2. *Cotistas residentes no Brasil*: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). 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.

30.3. *Cotistas residentes no exterior*: Aos Cotistas Não Residentes, é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação.

CIT/ I.S.O. ADM. INT. SERV. OPER.

6º OFICIAL R.T.D. MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

30.4. No caso de Cotistas Não Residentes não residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, 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.

30.5. No caso de Cotistas Não Residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas residentes no Brasil.

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

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

30.8. Com relação aos Cotistas residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas na Lei 11.033/04, não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

30.9. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos tópicos (i) e (ii) do item 30.8., acima. Em relação ao tópico (iii), a Instituição Administradora manterá as Cotas registradas para

CITI I.S.O. ADM. INV. SERV. OPER.

OFICIAL R.T.D.
MICROFILME
17 OUT 2011
1658401
SÃO PAULO

negociação secundária única e exclusivamente em mercado de bolsa ou no mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBovespa ou mercado de balcão organizado administrado pela CETIP.

CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

31. SOLUÇÃO DE CONFLITOS

31.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Regulamento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

São Paulo, 13 de outubro de 2011.

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Instituição Administradora
Alessandra da Rocha
CPF: 302.577.703-87

CARLOS ANTONIO PEREIRA
CPF 012.925.278-82

CITI I.S.O. ADM. INT. SERV. OPER.

6º OFICIAL R.I.D.
MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

ANEXO I

Critérios de Elegibilidade

Sem prejuízo do cumprimento da Política de Investimento e do atendimento dos Critérios de Concentração previstos no Regulamento e na legislação aplicável, os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo deverão atender, no mínimo, aos Critérios de Elegibilidade por tipo de ativo elencados abaixo. A verificação destes critérios é responsabilidade exclusiva do Gestor.

I. CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA O INVESTIMENTO EM CRI:

Os CRI terão, preponderantemente, lastro atrelado a empreendimentos imobiliários localizados no território nacional.

Poderão ser lastreados em direitos creditórios oriundos de:

1. Contrato de compra e venda a prazo de imóveis;

Os contratos de compra e venda a prazo de imóveis dos quais decorram os Direitos Creditórios Imobiliários deverão ser representados por (a) promessas de compra e venda de imóveis, (b) escrituras públicas de compra e venda com garantia real (tais como, alienação fiduciária ou hipoteca), ou (c) instrumentos particulares de compra e venda com alienação fiduciária ou hipoteca, que tenham como objeto, por exemplo, bens imóveis das seguintes modalidades:

(i) Unidades residenciais concluídas ou em construção;

(ii) Unidades comerciais ou de serviços concluídas ou em construção;

(iii) Unidades logísticas ou industriais, concluídas ou em construção; ou

(iv) Loteamentos, com infra-estrutura concluída ou em execução.

2. Contratos de locação de imóveis típicos e atípicos, inclusive cessões de direito de uso de superfície;

Os contratos de locação de imóveis, dos quais decorram os direitos creditórios imobiliários, deverão ter por objeto a locação, por exemplo, de:

(i) Unidades comerciais ou de serviços concluídas ou em construção;

(ii) Unidades logísticas ou industriais, concluídas ou em construção; ou

(iii) Loteamentos, concluídos ou em execução.

3. Financiamento imobiliário destinado à compra e venda ou construção de imóveis.

CITI I.S.O. ADM. SERV. OPER.

OFICIAL R.T.D.
MICROFILME
17 OUT 2011 1658401
SÃO PAULO

Os contratos de financiamento imobiliário destinados à construção deverão ter como garantia ao menos um dos seguintes itens: hipoteca, alienação fiduciária, cessão fiduciária dos recebíveis e/ou coobrigação do originador até a conclusão das referidas obras e obtenção de Habite-se, de TVO ou dos documentos comprobatórios de conclusão das obras.

Poderão ainda ser requisitadas garantias adicionais dependendo da análise de risco de cada ativo, a depender do parecer do Gestor.

Os CRI a serem cedidos ao Fundo deverão:

a. ser lastreados em créditos imobiliários que obrigatoriamente sejam de titularidade plena dos respectivos cedentes;

b. apresentar prazo total de duração máxima de 30 anos.

Os CRIs que apresentem valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor de avaliação do imóvel (Loan To Value - LTV) maior que (a) 80% para imóveis residenciais e loteamentos e (b) 75% para imóveis comerciais, só poderão ser adquiridos pelo Fundo se possuírem coobrigação do Cedente.

Concentração geográfica dos ativos lastro dos CRI em relação aos Ativos Imobiliários do Fundo:

- Região Sudeste: 100%

- Região Sul: 100%

- Região Centro Oeste: 80%

- Região Nordeste: 80%

- Região Norte: 60%

Apesar de o Benchmark utilizado pelo Fundo estar atrelado à Nota do Tesouro Nacional, série C - NTN-C, poderão ser adquiridos pelo Fundo ativos pré-fixados ou pós-fixados reajustados por outros índices, como índice de preços, CDI, TR, entre outros.

O Fundo, conforme recomendações feitas pelo Gestor, investirá de forma a prover diversificação de riscos, geografia, emissor, concentração, prazos, entre outros.

II. <u>CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA O INVESTIMENTO EM LCI E LH</u>:

(i) Emitida por instituição financeira aprovada pelo Gestor; e

(ii) Carência para resgate máxima de 30 (trinta) dias.

.

CITI I.S.O. ADM. INV. SERV OPER.

Anexo IV

Declaração do Coordenador Líder

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

À

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

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

Rio de Janeiro- RJ, CEP 20159-900

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

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

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Avenida das Américas, nº 3.434, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886-0001/04, neste ato representado nos termos de seu estatuto social, ("Coordenador Líder"), vem, no âmbito do pedido de registro da 2ª Emissão da Oferta Pública de Distribuição de Cotas ("Cotas") do **MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("Fundo"), administrado pelo Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Instituição Administradora"), constituída pela oferta primária de Cotas da 2ª emissão do Fundo ("Oferta"), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 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; (ii) as informações fornecidas ao mercado, durante todo o prazo de distribuição, que integram o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto"), são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os

Jurídico SP

riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e (iv) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM nº 400/03.

São Paulo, 30 de agosto de 2012.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A
Coordenador Líder

Henrique de Loyola R. Alves
Diretor

Marcelo Maisonnave de Oliveira
Diretor

Jurídico SP

Anexo V

Declaração da Instituição Administradora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

À

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

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

Rio de Janeiro- RJ, CEP 20159-900

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

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade 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 Paulista, nº 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, por sua vez representado por seu representante legal ao final assinado ("Instituição Administradora"), na qualidade de administradora do **MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 97.521.225/0001-25 ("Fundo"), neste ato representado nos termos de seu estatuto social, pelo seu diretor estatutário Sr. Erick Warner de Carvalho, brasileiro, casado, economista, portador da carteira de identidade RG nº 27.820.894- 0-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 277.646.538-61 ("Instituição Administradora"), vem, no âmbito do pedido de registro da oferta pública de distribuição pública primária de cotas ("Cotas") da 2ª (segunda) Emissão do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e da Instrução CVM 472 ("Oferta"), declarar que (i) as informações contidas no prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto") são verdadeiras, (ii) o Prospecto contém 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 (a) contidas no regulamento do Fundo aprovado, datado de 04 de julho de 2011 e registrado em 06 de julho de 2011,sob o nº 1.649.280, perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, o qual foi alterado em 17 de agosto de 2011, por meio do "Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Regulamento do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII", registrado em 18 de agosto de 2011, sob o nº 1.653.265 perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado de São Paulo, e em 13 de outubro de 2011, por meio do "Instrumento Particular de Segundo Aditamento ao Regulamento do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII", registrado em 17 de outubro de 2011, sob o nº 1.658.401 perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado de São Paulo; e (b) prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 11 de setembro de 2012.

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Instituição Administradora
Representado por Sr. Erick Warner de Carvalho
Diretor Estatutário

Erick Warner de Carvalho
RG. 27.620.594-0
CPF. 277.646.538-61

Anexo VI

Minuta do Boletim de Subscrição

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 97.521.225/0001-25

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS

ISIN nº BRMXRFCTF008

Nº [•]

1. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Oferta Pública Primária de Cotas da 2ª Emissão do **MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** ("Fundo"), a ser realizada no mercado brasileiro, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), da Instrução da CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e demais dispositivos legais e regulamentares ("Oferta"), sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder").

A Oferta será composta por até 1.304.348 (um milhão, trezentas e quatro mil, trezentas e quarenta e oito) cotas ("Cotas"), nominativo-escriturais, com preço de emissão de R$ 115,00 (cento e quinze reais) ("Valor da Cota"), na data da primeira integralização ("Data de Emissão"), que compreendem a distribuição pública primária da segunda emissão ("2ª Emissão") de Cotas do Fundo, perfazendo o valor total de até R$ 150.000.020,00 (cento e cinquenta milhões e vinte reais), na Data de Emissão ("Volume Total da Oferta"), sendo admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que seja atingido o montante mínimo de 86.957 (oitenta e seis mil, novecentas e cinquenta e sete) Cotas, equivalentes a R$ 10.000.055,00 (dez milhões e cinquenta e cinco reais), na Data de Emissão ("Volume Mínimo da Oferta").

O Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou

seja, em até 195.653 (cento e noventa e cinco mil, seiscentas e cinquenta e três) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Cotas do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder. Adicionalmente, o Coordenador Líder terá o direito exclusivo, a partir da publicação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), de exercer a opção de emissão das Cotas do Lote Suplementar, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação à Instituição Administradora, 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, 260.870 (duzentas e sessenta mil, oitocentas e setenta) Cotas, conforme decisão exclusiva da Instituição Administradora do Fundo ("Cotas Adicionais"), conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no "*Contrato de Prestação de Serviços de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, da Segunda Emissão de Cotas do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", celebrado entre a Instituição Administradora e o Coordenador Líder em 31 de agosto de 2012 ("Contrato de Distribuição"), no Regulamento do Fundo datado de 04 de julho de 2011 e registrado em 06 de julho de 2011,sob o nº 1.649.280, perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, o qual foi alterado (i) em 17 de agosto de 2011, por meio do "Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Regulamento do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII", registrado em 18 de agosto de 2011, sob o nº 1.653.265 perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado de São Paulo, e (ii) em 13 de outubro de 2011, por meio do "Instrumento Particular de Segundo Aditamento ao Regulamento do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII", registrado em 17 de outubro de 2011, sob o nº 1.658.401 perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado de São Paulo ("Regulamento"), no Prospecto, abaixo definido, e na legislação vigente. 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.

O público-alvo da Oferta é composto pelos Cotistas que forem titulares de Cotas da 1ª Emissão na data de 04 de setembro de 2012, sendo que a posição dos Cotistas da 1ª Emissão que terão direito de preferência será divulgada pela Instituição Administradora à BM&FBOVESPA na data de 05 de setembro de 2012, com pelo menos 4 (quatro) dias úteis de antecedência ao início do Prazo de Exercício do Direito de Preferência ("Cotistas 1ª Emissão") bem como por todo e qualquer investidor,

considerando pessoas físicas ou jurídicas, que vier a adquirir as Cotas objeto da Oferta, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, vedada a colocação para clube de investimento, incluindo os Cotistas 1ª Emissão ("Investidores"), que vierem a adquirir as Cotas do Fundo após 10 (dez) dias úteis contados da data de 21 de setembro de 2012 ("Prazo de Exercício de Direito de Preferência").

Cada investidor deverá adquirir no âmbito da Oferta o montante mínimo de R$ 1.150,00 (um mil, cento e cinquenta reais), na Data de Emissão ("Montante Mínimo de Investimento"), não se aplicando tal restrição ao exercício do direito de preferência pelos Cotistas 1ª Emissão ("Direito de Preferência").

Os Cotistas 1ª Emissão poderão ceder o seu Direito de Preferência entre Cotistas 1ª Emissão, ou entre Cotistas 1ª Emissão e outros investidores interessados. Toda a negociação de Direito de Preferência deverá ser feita de forma privada ou diretamente na BM&FBOVESPA, durante 5 (cinco) dias úteis, a contar do início do Prazo de Exercício do Direito de Preferência

As Cotas objeto da 2ª Emissão serão integralizadas pelo Valor da Cota, conforme abaixo definido, no dia 04 de outubro de 2012 para o exercício do Direito de Preferência ("Data da Liquidação Financeira do Direito de Preferência") e no dia 18 de outubro de 2012, no qual os Investidores integralizarão as Cotas subscritas ("Data da Liquidação Financeira da Oferta Pública").

As eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a Data da Liquidação Financeira da Oferta Pública serão realizadas diretamente junto à Instituição Administradora, em datas a serem por ela definidas, devendo os investidores interessados em adquirir Cotas do Fundo contatar diretamente o Coordenador Líder, após a Data da Liquidação Financeira da Oferta Pública. Referidas liquidações financeiras que venham a ocorrer após a Data da Liquidação Financeira da Oferta Pública serão realizadas pelo Valor da Cota.

As Cotas serão distribuídas sob o regime de melhores esforços, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de publicação do Anúncio de Início ("Prazo de Colocação").

A Oferta foi aprovada mediante *Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo*, realizada em 27 de agosto de 2012, a qual aprovou a 2ª Emissão e a presente Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste boletim de subscrição de Cotas ("Boletim de Subscrição"), os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no "*Prospecto de Distribuição Pública de Cotas da 2ª Emissão do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII*" ("Prospecto").

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

2. QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Campo de preenchimento exclusivo para qualificação do Subscritor		
Nome / Razão Social:		CPF/MF ou CNPJ/MF:
Nacionalidade:	Documento de Identidade:	Órgão emissor:
Endereço (nº, complemento):		
CEP:	Cidade:	Estado:
E-mail:		Telefone / Fax:
Campo de preenchimento exclusivo para representante(s) legal(is) ou procurador(es) do Subscritor *Representante ou Procurador 1*		
Nome:		CPF/MF e Documento de Identidade:

E-mail:	Telefone / Fax:		
Representante ou Procurador 2			
Nome:		CPF e Documento de Identidade:	
E-mail:		Telefone / Fax:	
Campo de preenchimento exclusivo para representante no País nos termos da Resolução CMN nº 2.689/00			
Razão Social do Representante:		CNPJ/MF	
Endereço:		Nº/Complemento:	
Bairro:	Cidade:	UF:	CEP:
FORMA DE PAGAMENTO (DADOS DO SUBSCRITOR)			
Nº do Banco:	Nº da Agência:	Nº da Conta:	

3. CARACTERÍSTICAS DA SUBSCRIÇÃO

Montante subscrito e integralizado: R$ [•] ([•])
Desejo condicionar minha adesão definitiva à Oferta: [ ] à colocação do Valor Total da Oferta equivalente a R$ 150.000.020,00 (cento e cinquenta milhões e vinte de reais) de Cotas, na Data de Liquidação Financeira da Oferta Pública.
OU
Desejo condicionar minha adesão definitiva à Oferta: [ ] à colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta de 86.957 (oitenta e seis mil, novecentas e cinquenta e sete) Cotas, na Data de Liquidação

Financeira da Oferta Pública.

- Na hipótese de implemento desta condição, desejo adquirir:

a) [ ] a totalidade do montante indicado no no campo "Montante subscrito e integralizado" deste item 3; ou

b) [ ] o valor proporcional correspondente ao montante indicado no no campo "Montante subscrito e integralizado" deste item 3, sendo que a proporção aplicável será aquela entre o montante efetivamente subscrito e integralizado até a Data da Liquidação Financeira da Oferta Pública e o montante originalmente objeto da Oferta, estando ciente que, nesta hipótese, o Boletim de Subscrição por mim ora firmado poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento.

Caso o investidor condicione a adesão definitiva das Cotas na forma do item acima e tal condicionante não venha a se implementar, os valores até então desembolsados pelos investidores serão 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 de a condicionante imposta pelo investidor consistir na subscrição proporcional das Cotas efetivamente distribuídas, conforme descrito na letra "b", acima, serão devolvidos ao investidor os valores referentes à integralização do montante que ultrapasse o valor proporcional efetivamente distribuído no âmbito da Oferta, sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período. A devolução será realizada no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição.

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; (c) o Contrato de Distribuição seja resilido; ou (d) o Volume Mínimo da Oferta não seja captado até o término do Prazo de Colocação, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos investidores o cancelamento da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de comunicado ao mercado. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros acrescido de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou

revogação da Oferta.

O montante subscrito e integralizado fará jus aos rendimentos relativos ao exercício em que forem emitidas, a partir da data de sua integralização, calculados *pro rata temporis* somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que foram subscritas e integralizadas, de modo que participarão do rendimento integral dos meses subsequentes.

Para fins de registro e cálculo junto à Instituição Administradora e à BM&FBOVESPA dos rendimentos *pro rata temporis* das Cotas liquidadas na Data de Liquidação Financeira do Direito de Preferência e na Data de Liquidação Financeira da Oferta, as Cotas de cada liquidação terão um código ISIN diferenciado até que se pague os rendimentos *pro rata temporis* e as Cotas da 1ª Emissão e da 2ª Emissão passem a ter os mesmos rendimentos.

O pagamento de rendimentos aos investidores que aderirem à presente Oferta observará o disposto a seguir:

Rendimentos das Cotas objeto do Período de Direito de Preferência
Desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Direito de Preferência que pertençam aos Cotistas que não tenham condicionado sua adesão à Oferta à distribuição da totalidade ou proporção de Cotas ofertadas terão direito ao recebimento de rendimentos, pro rata temporis, a partir da Data da Liquidação do Direito de Preferência e será pago diretamente pela Instituição Administradora na primeira data ex-rendimentos após a Data de Liquidação do Período do Direito de Preferência.
Rendimentos das Cotas objeto da Oferta Pública
As Cotas subscritas e integralizadas na Data da Liquidação Oferta Pública relativas ao período posterior ao Prazo de Exercício do Direito de Preferência terão direito ao recebimento de rendimentos, pro rata temporis, a partir da referida data.

4. INSTRUÇÕES PARA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

1. AS COTAS SERÃO DISTRIBUÍDAS SOB O REGIME DE MELHORES ESFORÇOS, NO PRAZO MÁXIMO DE 6 (SEIS) MESES CONTADOS DA DATA DE PUBLICAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS COTAS.

1.1. NA HIPÓTESE DE ATÉ O FINAL DO PRAZO DE COLOCAÇÃO TEREM SIDO SUBSCRITAS E INTEGRALIZADAS A TOTALIDADE DAS COTAS OBJETO DA OFERTA, ATINGINDO O VOLUME TOTAL DA OFERTA, ACRESCIDO DAS COTAS DO LOTE SUPLEMENTAR E/OU DAS COTAS ADICIONAIS, A OFERTA SERÁ ENCERRADA E O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS COTAS SERÁ PUBLICADO. NO ENTANTO, CASO TENHAM SIDO SUBSCRITAS E INTEGRALIZADAS COTAS EM MONTANTE ENTRE O VOLUME MÍNIMO DA OFERTA E O VOLUME TOTAL DA OFERTA ACRESCIDO DAS COTAS DO LOTE SUPLEMENTAR E DAS COTAS ADICIONAIS, O COORDENADOR LÍDER PODERÁ, A SEU ÚNICO E EXCLUSIVO CRITÉRIO, (I) ENCERRAR A OFERTA; OU (II) UTILIZAR O RESTANTE DO PRAZO DE COLOCAÇÃO PARA DISTRIBUIR O MONTANTE OU PARCELA DO MONTANTE NÃO COLOCADO ATÉ ENTÃO, PODENDO, DESTA FORMA, A OFERTA SER ENCERRADA APÓS A COLOCAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DAS COTAS DO FUNDO REMANESCENTES, ATÉ O TÉRMINO DO PRAZO DE COLOCAÇÃO.

1.2. CASO NO TÉRMINO DO PRAZO DE COLOCAÇÃO NÃO TENHA SIDO ATINGIDO O VOLUME TOTAL DA OFERTA, MAS TENHA SIDO ATINGIDO O VOLUME MÍNIMO DA OFERTA, AS COTAS NÃO COLOCADAS SERÃO CANCELADAS.

1.3. CASO NO TÉRMINO DO PRAZO DE COLOCAÇÃO NÃO TENHA SIDO ATINGIDO O VOLUME MÍNIMO DA OFERTA, A OFERTA SERÁ CANCELADA, OS VALORES JÁ INTEGRALIZADOS SERÃO DEVOLVIDOS AOS INVESTIDORES, ACRESCIDOS DE EVENTUAIS RENDIMENTOS, NA PROPORÇÃO CORRESPONDENTE AS COTAS INTEGRALIZADAS POR CADA UM DOS INVESTIDORES, NO PRAZO DE 5 (CINCO) DIAS ÚTEIS A CONTAR DO TÉRMINO DO PRAZO DE COLOCAÇÃO.

1.4. AS COTAS DO FUNDO SERÃO REGISTRADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, NO MERCADO DE BOLSA ADMINISTRADO PELA BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS ("BM&FBOVESPA"), SENDO CERTO QUE AS COTAS DO FUNDO SOMENTE SERÃO LIBERADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO A PARTIR DA PUBLICAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA PRESENTE OFERTA.

1.5. DURANTE O PERÍODO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA E PERÍODO DE OFERTA PÚBLICA, OS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM E INTEGRALIZAREM AS COTAS DA 2ª EMISSÃO, INCLUSIVE OS COTISTAS 1ª EMISSÃO QUE EXERCEREM O DIREITO DE PREFERÊNCIA, NÃO PODERÃO ALTERAR O AMBIENTE DE CUSTÓDIA DAS COTAS.

2. O PREÇO DE EMISSÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO OBJETO DA PRESENTE EMISSÃO CORRESPONDE A R$ [•] ([•]), NA DATA DE EMISSÃO.

3. NÃO HAVERÁ RESGATE DE COTAS DO FUNDO, A NÃO SER PELA LIQUIDAÇÃO DOS RESPECTIVOS FUNDOS.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

COORDENADOR LIDER DA OFERTA:

NOME: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A

CNPJ/MF: 02.332.886/0001-04

ENDEREÇO: AVENIDA DAS AMÉRICAS, Nº 3.434, RIO DE JANEIRO, RJ

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA DO FUNDO:

NOME: CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/MF: 33.868.597/0001-40

ENDEREÇO: AVENIDA PAULISTA, Nº 1.111, 2º ANDAR – PARTE, SÃO PAULO, SP

5. DECLARAÇÃO DO SUBSCRITOR

DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES EXPRESSAS NO PRESENTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E QUE: **(I)** RECEBI, LI E ACEITO O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO DA PRESENTE EMISSÃO; **(II)** TOMEI CONHECIMENTO DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO NO FUNDO, TENDO LIDO E ENTENDIDO INTEGRALMENTE OS SEUS RESPECTIVOS CONTEÚDOS, SENDO QUE CONCORDO E

MANIFESTO MINHA ADESÃO, IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL, SEM QUAISQUER RESTRIÇÕES OU RESSALVAS, A TODOS OS TERMOS, CLÁUSULAS E CONDIÇÕES, SOBRE OS QUAIS NÃO POSSUO NENHUMA DÚVIDA. AS COTAS OBJETO DESTA SEGUNDA EMISSÃO SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO NO MERCADO DE BOLSA ADMINISTRADO PELA BM&FBOVESPA, DE ACORDO COM O PREVISTO NO REGULAMENTO DO FUNDO; **(III)** TENHO CIÊNCIA DOS CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS, DA COMPOSIÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA À INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DAS CONDIÇÕES PARA REALIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS, DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO NO FUNDO, DA SOLUÇÃO AMIGÁVEL DE LITÍGIOS POR MEIO DE ATENDIMENTO COMERCIAL, CONFORME DESCRITOS NO REGULAMENTO E NO PROSPECTO, COM OS QUAIS CONCORDA. DECLARA, AINDA, QUE TODOS ESSES TERMOS E CONDIÇÕES ESTÃO DE ACORDO COM A SUA SITUAÇÃO FINANCEIRA, PERFIL DE RISCO E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO; **(IV)** ADERI AO REGULAMENTO NOS TERMOS DO TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO O QUAL SEGUE ANEXO A ESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO NA FORMA DO ANEXO I.	
_____ _____ LOCAL DATA	
DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE: (I) ESTOU DE ACORDO COM AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DEMAIS CONDIÇÕES EXPRESSAS NESTE INSTRUMENTO, E (II) RECEBI E TENHO CONHECIMENTO DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO. _____ SUBSCRITOR (REPRESENTADO POR [•])	ASSINATURA DO COORDENADOR LÍDER: _____ COORDENADOR LÍDER
TESTEMUNHAS _____ NOME: CPF:	 _____ NOME: CPF:

Anexo I

Termo de Adesão ao Regulamento

TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO DO MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Eu, **[INSERIR NOME E QUALIFICAÇÃO DO INVESTIDOR]**, na qualidade de investidor do **MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668/1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e da Instrução da CVM nº 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 nº 97.521.225/0001-25 ("Fundo"), administrado pela **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade 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 Paulista, nº 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.868.597/0001-40, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Administradora"), tendo o Sr. Erick Warner de Carvalho, brasileiro, casado, economista, portadora da carteira de identidade RG nº 27.820.894-0 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 277.646.538-61, com endereço comercial na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.111, 2º andar- parte como diretor responsável pela administração, 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 à Taxa de Performance; 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, do Gestor ou do Banco Escriturador, bem como de seus respectivos controladores, sociedades por estes direta ou indiretamente controladas, coligadas ou outras sociedades, entidades ou veículos 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 Gestor, 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 devedores dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, conforme definições constantes do Regulamento, 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 quaisquer investidores, sejam estes investidores qualificados, conforme definição constante do Artigo 109 da Instrução CVM 409, ou investidores não qualificados.

III. Ademais, informo que comunicações a mim enviadas pela Instituição Administradora e/ou pelo Banco Escriturador deverão ser encaminhadas para o seguinte *e-mail* ([**INSERIR**]) e/ou para o seguinte endereço [**INSERIR**] aos cuidados do Sr. [**INSERIR**], sendo que me comprometo a informar à Instituição Administradora e ao Banco Escriturador qualquer alteração desse *e-mail*, endereço 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;

V. Os termos iniciados em letras maiúsculas, não expressamente definidos neste documento, têm os significados a eles atribuídos no Regulamento do Fundo;

VI. Tenho ciência e bom entendimento dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição e diversificação da carteira de investimento do Fundo, da taxa de administração devida à Instituição Administradora, dos riscos aos quais o Fundo e, consequentemente, os meus investimentos estão sujeitos, bem como da possibilidade de perda de parte ou da totalidade do capital por mim investido e ocorrência de patrimônio líquido negativo do Fundo, quando terei a obrigação de aportar recursos adicionais no Fundo, mediante solicitação da Instituição Administradora, conforme disposto no Regulamento;

VII. O investimento nas Cotas é adequado à minha situação financeira, ao meu nível de sofisticação, ao meu perfil de risco e à minha estratégia de investimento;

VIII. Responsabilizo-me pela veracidade das declarações ora 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;

IX. Tenho ciência de que a Instituição Administradora, em hipótese alguma, excetuadas as ocorrências resultantes de comprovado dolo ou má-fé, será responsável por qualquer depreciação da carteira de investimentos do Fundo ou por eventuais prejuízos imputados ao Fundo em caso de liquidação do Fundo;

X. Tenho ciência de que a existência de rentabilidade de outros fundos de investimento imobiliário não representa garantia de resultados futuros do Fundo;

XI. Obrigo-me a manter minha documentação pessoal atualizada, de acordo com as regras vigentes, estando ciente de que a Instituição Administradora não poderá realizar o pagamento de amortizações das Cotas de minha titularidade em caso de omissão ou irregularidade nessa documentação;

XII. Tenho pleno conhecimento das disposições da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e legislação complementar, estando ciente de que as aplicações em cotas de fundos de investimento estão sujeitas a controle do Banco Central do Brasil e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos quotistas de fundos de investimento;

XIII. Obrigo-me a prestar à Instituição Administradora quaisquer informações adicionais consideradas relevantes para justificar as movimentações financeiras por mim solicitadas; e

XIV. Os recursos que serão utilizados na integralização das minhas Cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro.

[Local], [data].

[NOME DO INVESTIDOR]

Investidor

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS

Nº [•]

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ("FUNDO"), SENDO COMPOSTA POR ATÉ 1.304.348 (UM MILHÃO, TREZENTAS E QUATRO MIL, TREZENTAS E QUARENTA E OITO) COTAS, NOMINATIVO-ESCRITURAIS, TODAS COM VALOR UNITÁRIO DE R$ 115,00 (CENTO E QUINZE REAIS), PERFAZENDO O VALOR TOTAL DE ATÉ R$ 150.000.020,00 (CENTO E CINQUENTA MILHÕES E VINTE REAIS), NA DATA DE EMISSÃO ("COTAS"), SEM PREJUIZO DAS EVENTUAIS COTAS DO LOTE SUPLEMENTAR E/OU COTAS ADICIONAS, ADMITIDA A SUBSCRIÇÃO PARCIAL DAS COTAS, DESDE QUE SEJA ATINGIDO O MONTANTE MÍNIMO DE 86.957 (OITENTA E SEIS MIL, NOVECENTAS E CINQUENTA E SETE) DE COTAS, TOTALIZANDO R$ 10.000.055,00 (DEZ MILHÕES E CINQUENTA E CINCO REAIS), NA DATA DE EMISSÃO, CONFORME APROVADA POR MEIO DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FUNDO REALIZADA EM 27 DE AGOSTO DE 2012.

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

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

DOCUMENTO DE IDENTIDADE	ÓRGÃO EMISSOR	TELEFONE / FAX

COTAS INTEGRALIZADAS

EMISSÃO	QUANTIDADE	PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO EM [•] - R$	VALOR TOTAL - R$
2ª	[•]	[•]	[•]

FORMA DE PAGAMENTO

☐	EM DINHEIRO			
☐	EM CHEQUE	Nº DO CHEQUE:	Nº DO BANCO:	Nº AGÊNCIA:
☐	DEPÓSITO EM CONTA	Nº DA CONTA:	Nº DO BANCO:	Nº AGÊNCIA:

RECIBO

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

Anexo VII

Estudo de Viabilidade do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

xp gestão de recursos

ESTUDO DE VIABILIDADE

XP Gestão de Recursos Ltda.

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Agosto, 2012

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

xp gestão de recursos

ESTUDO DE VIABILIDADE

XP Gestão de Recursos Ltda.

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Agosto, 2012

O presente estudo de viabilidade da Segunda Emissão de Cotas do MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ("Fundo") foi realizado pelo Gestor do Fundo (XP Gestão de Recursos Ltda.), visando projetar os primeiros 24 meses de funcionamento do Fundo após a Oferta Pública da 2ª Emissão de Cotas.

O Fundo tem por objetivo o investimento imobiliário destinado à aplicação preponderante em (a) certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs"); (b) letras de crédito imobiliário ("LCIs"), (c) letras hipotecárias ("LHs") e (d) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ("Cotas de FIIs"), podendo ainda investir em Ativos de Liquidez.

Premissas

1. Mercado

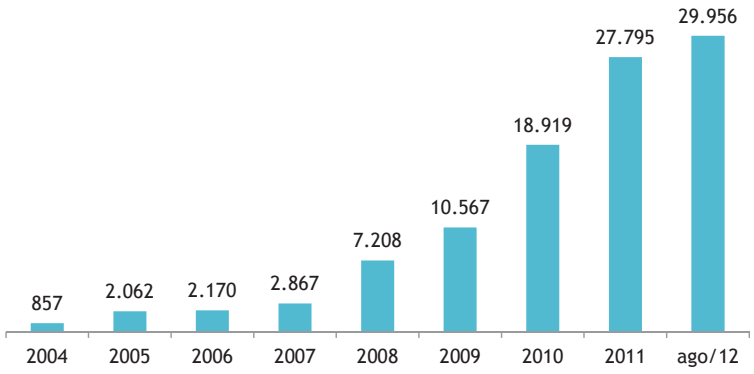
A securitização de recebíveis imobiliários no Brasil tem se desenvolvido com extrema rapidez nos últimos anos. Este crescimento pode ser explicado pela necessidade de financiamento do setor imobiliário, aliado ao fato de tratar-se de uma opção atrativa de investimento.

A seguir, apresentam-se alguns dados que demonstram o crescimento do mercado de CRIs, LCIs, LHs e Cotas de FIIs, Ativos-Alvo do Fundo:

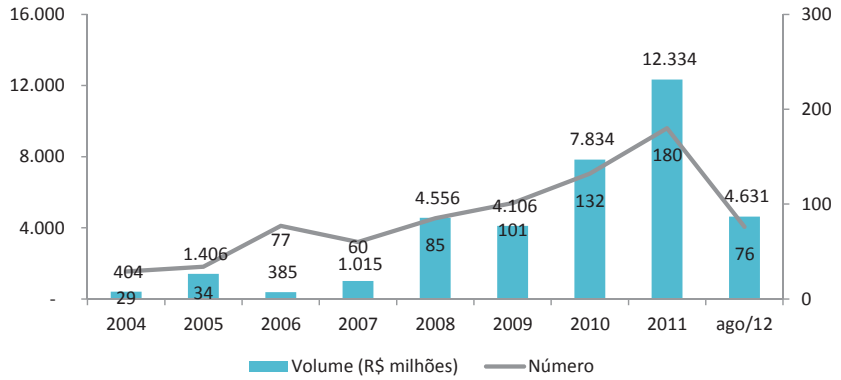
1.1. CRIs

O mercado de CRIs vem apresentando crescimento desde 2007, tendo crescido significativamente mesmo durante o período de crise 2009/2010.

Evolução do Estoque de CRIs (R$ milhões)



Volume e Número de Novas Emissões de CRIs

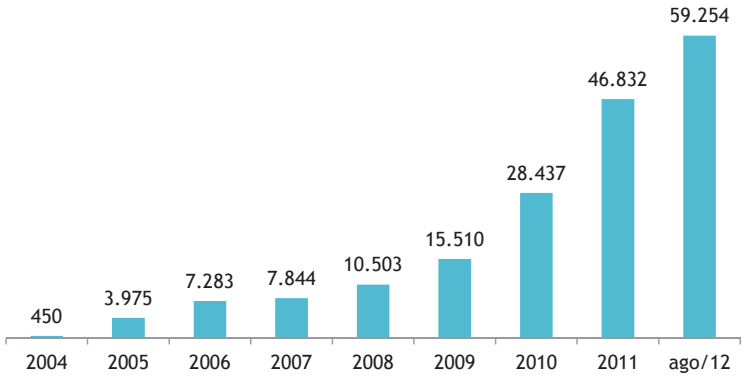


Fonte: CETIP, com base em agosto de 2012.

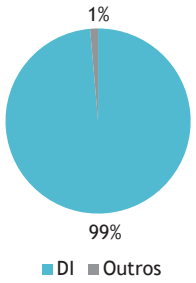
1.2. LCIs

A LCI foi criada para substituir a Letra Hipotecária, já que na primeira o lastro é em hipoteca e alienação fiduciária, enquanto a LH é somente hipoteca. Por isto, nota-se um crescimento gradual e constante, à medida que os investidores vão se tornando mais familiarizados com este produto.

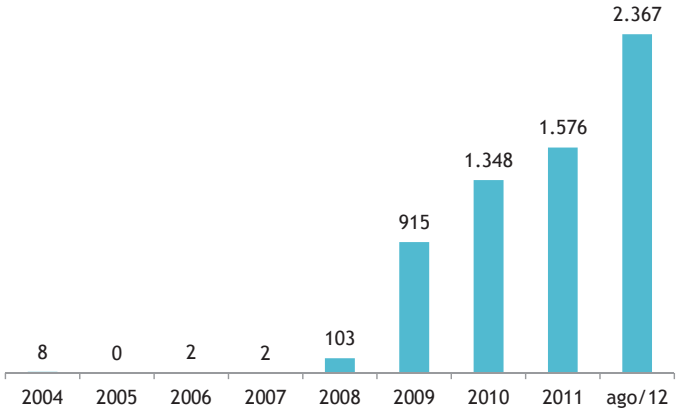
Evolução do Estoque de LCIs (R$ milhões)



Estoque de LCIs por Indexador (%)



Evolução do Volume Negociado de LCIs (R$ milhões)

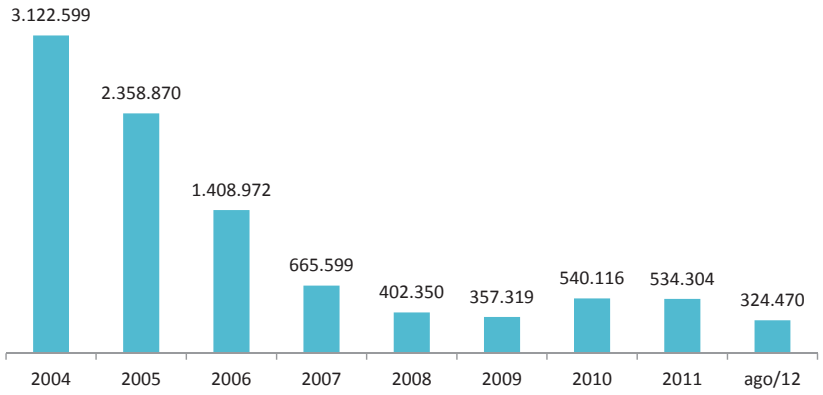


Fonte: CETIP, com base em agosto de 2012.

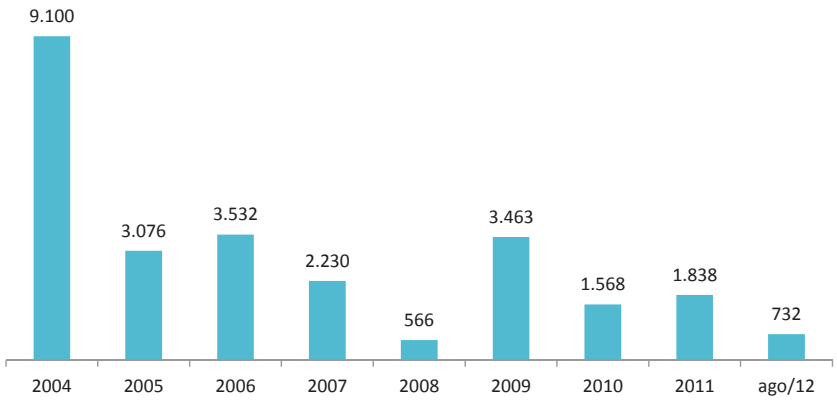
1.3. LHs

De maneira contrária ao desempenho das LCIs, nota-se que as LHs vêm reduzindo os seus montantes em estoque, visto que as LCIs proporcionam lastro mais amplo. Mesmo assim, esta mudança tem ocorrido de maneira lenta, em parte, pelo conservadorismo dos investidores.

Evolução do Estoque de LHs (R$ milhões)



Evolução do Volume Depositado de LHs (R$ milhões)

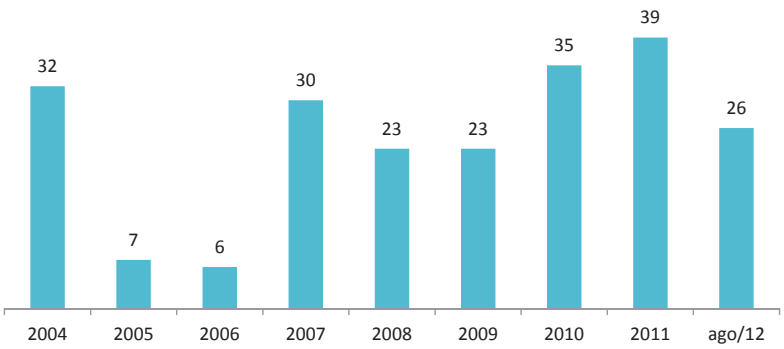


Fonte: CETIP, com base em agosto de 2012.

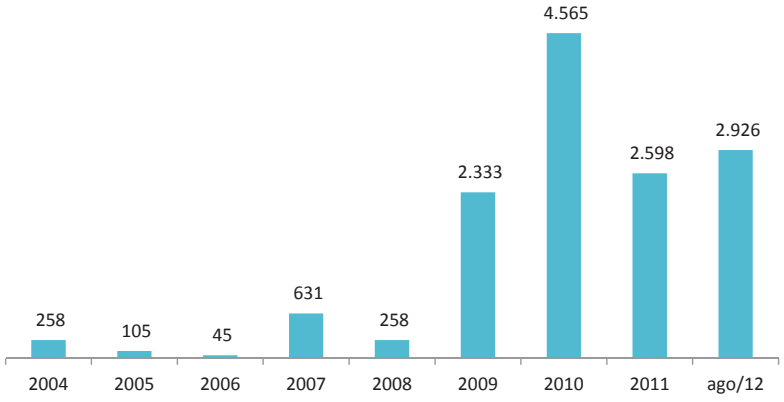
1.4. Cotas de FII

Hoje, o mercado de FIIs brasileiro já é composto por mais de 140 fundos, totalizando um patrimônio superior a R$20 bilhões.

Evolução no Número de Registros



Evolução no Volume de Emissões (R$ milhões)



Fonte: CVM e BM&FBovespa, com base em agosto de 2012. Ofertas registradas e dispensadas de registro pela CVM e com anúncio de encerramento divulgado na BM&FBovespa. Não incluídas as ofertas distribuídas por meio da ICVM nº 476/09

2. Posição Atual do Fundo

A 1ª Emissão do Fundo foi aprovada através do Instrumento Particular de Constituição do MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, que aprovou o Regulamento, datado de 04 de julho de 2011 e registrado em 06 de julho de 2011, sob o nº 1.649.280, perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Em 13 de abril de 2012, data de encerramento da oferta da 1ª Emissão, foram efetivamente subscritas e integralizadas 538.834 (quinhentas e trinta e oito mil, oitocentas e trinta e quatro) Cotas, atingindo o montante total de R$ 53.883.400,00 (cinquenta e três milhões, oitocentos e oitenta e três mil e quatrocentos reais), na data da primeira integralização de cotas, tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

As Cotas da 1ª Emissão do Fundo foram admitidas, exclusivamente, à negociação em mercado secundário, nos mercados administrados pela BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, tendo recebido o código MXRF11.

Abaixo, é possível verificar a composição da carteira do Fundo, referente ao mês de julho de 2012, conforme Relatório de Gestão:

Ativo	Código Cetip	Volume (R$)	Taxa	Indexador	% do Ativo
FII 1	n.a.	4.679.740,00	n.a.	n.a.	8,60%
FII 2	n.a.	4.215.712,00	n.a.	n.a.	7,70%
FII 3	n.a.	3.602.079,00	n.a.	n.a.	6,60%
FII 4	n.a.	3.565.361,00	n.a.	n.a.	6,60%
FII 5	n.a.	3.045.659,00	n.a.	n.a.	5,60%
FII 6	n.a.	102.570,00	n.a.	n.a.	0,20%
CRI 1	11F0031266	3.491.426,00	10,00%	IPCA	6,40%
CRI 2	12E0031990	5.332.547,00	11,00%	IGP-M	9,80%
CRI 3	12E0035783	5.046.743,00	10,00%	IPCA	9,30%
LCI	12D00019634	512.088,00	105,00%	CDI	0,90%
LCI	12D00019637	512.671,00	110,00%	CDI	0,90%
LCI	12D00019643	2.044.630,00	97,00%	CDI	3,80%
LCI	12D00019644	2.046.025,00	100,00%	CDI	3,80%
LCI	12D00019894	2.044.164,00	96,00%	CDI	3,80%
LCI	12D00019897	2.044.630,00	97,00%	CDI	3,80%
Fundos DI	n.a.	12.133.454,00	n.a.	n.a.	22,30%

Dessa forma, considerando a posição detalhada acima, o Fundo possuía aproximadamente 35% do seu patrimônio alocado em Cotas de FIIs, 26% em CRIs, 17% em LCIs e 22% em fundos DI.

3. Seleção dos Ativos-Alvo Utilizados no Estudo de Viabilidade

Por se tratar de um estudo genérico, este estudo de viabilidade levou em consideração apenas o investimento nos seguintes Ativos-alvo: CRIs, LCIs e Cotas de FIIs.

A utilização desses três investimentos na simulação deveu-se a:

a) Maior adequação do fluxo: o investimento em CRIs, por ser um instrumento de dívida que possui maior estabilidade em sua rentabilidade, assim como em seu fluxo de pagamento, facilita a projeção futura do Fundo;
b) Representatividade: tanto o investimento em CRIs, quanto em Cotas de FIIs são representativos para a Carteira do Fundo;
c) Alocação para liquidez: para arcar com eventuais despesas do Fundo, é necessária a manutenção de uma parcela dos recursos em ativos de maior liquidez, como as LCIs.

Neste contexto, o Estudo de Viabilidade utilizou como principais premissas: curva de alocação de ativos, IGPM, remuneração e amortização dos CRIs do Fundo, com base em Emissões já adquiridas pelo Gestor, conforme especificado nas tabelas de Premissas elencadas abaixo.

4. Receitas

4.1. CRIs

Para simular a receita do fluxo proveniente dos CRIs, o Estudo buscou identificar as principais características das emissões de CRIs recentes adquiridas pelo Gestor no período de um ano, de setembro de 2011 a agosto de 2012, que se enquadram nos Critérios de Elegibilidade dos Ativos do MAXI RENDA– FII. A seguir, apresentam-se as emissões selecionadas:

Legenda	Remuneração da Emissão (a.a.)	Remuneração da Emissão (a.m.)	Índice de Correção
CRI 1	10,00%	0,80%	IPCA
CRI 2	11,50%	0,91%	IGP-M
CRI 3	12,00%	0,95%	IPCA
CRI 4	11,00%	0,87%	IPCA
CRI 5	11,00%	0,87%	IPCA
CRI 6	11,00%	0,87%	IPCA
CRI 7	11,00%	0,87%	IPCA
CRI 8	11,00%	0,87%	IPCA
CRI 9	11,00%	0,87%	IPCA
CRI 10	12,00%	0,95%	IGP-M
CRI 11	10,00%	0,80%	IPCA

Fonte: XP Gestão de Recursos Ltda.

Dessa forma, foram utilizadas as informações referentes ao conjunto de emissões de CRI mencionadas acima, para determinar uma premissa para a taxa média de remuneração dos CRIs a serem adquiridos pelo MAXI RENDA– FII, conforme abaixo:

Taxa Média (a.a.)	Taxa Média (a.a.)
11,05%	0,88%

Fonte: XP Gestão de Recursos Ltda.

O mesmo foi feito para adotar um percentual de amortização mensal para os CRIs a serem adquiridos pelo Fundo.

Dessa forma, considerando que os CRIs mencionados acima possuem prazo de vencimento médio de 120 meses, pode ser adotado percentual de amortização mensal do Saldo Devedor de cada CRI de cerca de 0,83% por mês.

Percentual de Amortização (a.m.)
0,83%

Fonte: XP Gestão de Recursos Ltda.

Espera-se que a alocação dos recursos captados com a Emissão ocorra de maneira gradual, ao longo dos primeiros três meses após a liquidação da Oferta.

4.2. LCI

Para cada amortização mensal foi considerado um reinvestimento em Letras de Crédito Imobiliário (LCI) a uma taxa de 85% do CDI. Esse padrão foi adotado para os

24 meses no fluxo projetado. No entanto, os recursos de amortizações deverão ser reaplicados em CRIs trimestralmente.

4.3. Cotas de FIIs

Com base na alocação atual do Patrimônio do Fundo, foi considerada uma alocação de 40% (quarenta por cento) em Cotas de FII.

Para estimar a Receita proveniente desse investimento, foram utilizadas as Cotas já adquiridas pelo Gestor e que compõem parte do Patrimônio atual do Fundo.

Taxa Média (a.a.)	Taxa Média (a.a.)
9,00%	0,72%

Fonte: XP Gestão de Recursos Ltda.

5. Reinvestimento

O Fundo é de prazo indeterminado. Dessa forma, são distribuídos mensalmente aos investidores os juros e a correção monetária proveniente dos fluxos dos CRIs, bem como o rendimento obtido com as Cotas de FIIs.

A amortização, conforme citado acima, é reinvestida em Ativos-Alvo, ou seja, (a) certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs") e (b) letras de crédito imobiliário ("LCIs").

O Patrimônio alocado em Cotas de FIIs, é mantido constante, ao longo dos dois anos estimados.

6. IGP-M

O índice de reajuste, em IGP-M, foi projetado com base em relatórios e projeções do Banco Central.

	out/12	nov/12	dez/12	jan/13	fev/13	mar/13
IGP-M Mensal	0,47%	0,47%	0,40%	0,54%	0,44%	0,41%

	abr/13	mai/13	jun/13	jul/13	ago/13	set/13
IGP-M Mensal	0,38%	0,40%	0,37%	0,35%	0,41%	0,47%

	out/13	nov/13	dez/13	jan/14	fev/14	mar/14
IGP-M Mensal	0,53%	0,57%	0,45%	0,56%	0,50%	0,50%

	abr/14	mai/14	jun/14	jul/14	ago/14	set/14
IGP-M Mensal	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%

Fonte: Banco Central do Brasil

7. Despesas

7.2. Despesas da Oferta

Custos de Emissão	
Comissão de estruturação, coordenação e colocação	R$ 5.250.000,70
Taxa de Registro da Oferta na CVM	R$ 82.870,00
Custos com publicação dos documentos do Fundo	R$ 125.000,00
Assessoria Legal	R$ 60.000,00
Taxa de Implementação Administrador	R$ 30.000,00
Outras Despesas	R$ 20.000,00
Total	R$ 5.567.870,70

Fonte: Dados - XP Gestão de Recursos

7.3. Despesas Administrativas

7.3.1. Taxas Recorrentes

Taxa de Administração

A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração no montante de 0,637% (seiscentos e trinta e sete milésimos por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o montante mínimo mensal de R$59.000,00 (cinquenta e nove mil reais).

Na Taxa de Administração já estão contempladas: a Taxa de Gestão, devida ao Gestor, e a Taxa de Formador de Mercado, devida ao Formador de Mercado.

Taxa de Performance

O Gestor, sem prejuízo da Taxa de Gestão, anteriormente mencionada, receberá, a título de participação nos resultados, uma Taxa de Performance calculada por ocasião da distribuição de rendimentos das Cotas do Fundo, equivalente a 30% (trinta por cento) do rendimento que exceder o Benchmark, já deduzidos todos os demais Encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração.

7.3.2. Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes (ao ano)	Valor (R$)
Taxas BMF/Bovespa | Anbima	5.295,00
Honorário Auditoria	19.000,00
Taxa de Fiscalização CVM	23.040,00
Despesas Gerais	90.000,00
Total	137.335,00

8. Fluxos Projetados

Com base nas premissas adotadas, foram projetados os fluxos do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII, para os próximos 24 meses, em ambos os cenários.

Fluxo Projetado (Ano 1)	out/12	nov/12	dez/12	jan/13	fev/13	mar/13	abr/13	mai/13	jun/13	jul/13	ago/13	set/13	out/13
Alocação (%)	30%	5%	25%										
Alocação (%) - cumulativa	30%	35%	60%										
Alocação - FII		49.030.247	29.418.148										
Investimento CRI - Início Período	58.836.297	68.642.346	117.102.862	116.130.908	116.708.707	115.740.025	114.779.382	116.719.925	115.751.149	114.790.415	116.719.833	115.751.058	114.790.325
Investimento LCI - Início Período	137.284.692	78.448.396	569.731	1.541.685	963.887	1.932.569	2.893.211	952.669	1.921.444	2.882.179	952.760	1.921.535	2.882.269
Receita Financeira LCI (CDI)		**650.942**	**4.742**	**12.867**	**8.059**	**16.187**	**24.283**	**8.010**	**16.176**	**24.282**	**8.030**	**16.203**	**24.326**
PMT		**1.494.276**	**2.467.241**	**2.609.347**	**2.505.620**	**2.450.102**	**2.395.332**	**2.459.173**	**2.404.037**	**2.361.125**	**2.470.843**	**2.519.786**	**2.567.746**
Remuneração		601.925	1.026.876	1.018.353	1.023.420	1.014.925	1.006.502	1.023.518	1.015.023	1.006.598	1.023.517	1.015.022	1.006.598
Inflação		322.619	468.411	627.107	513.518	474.534	436.162	466.880	428.279	401.766	478.551	544.030	608.389
Amortização		569.731	971.954	963.887	968.682	960.642	952.669	968.775	960.735	952.760	968.775	960.734	952.760
Reinvestimento CRI		**0**	**0**	**1.541.685**	**0**	**0**	**2.893.211**	**0**	**0**	**2.882.179**	**0**	**0**	**2.882.269**
Reinvestimento LCI		**569.731**	**971.954**	**963.887**	**968.682**	**960.642**	**952.669**	**968.775**	**960.735**	**952.760**	**968.775**	**960.734**	**952.760**
Investimento CRI - Fim Período	0	68.072.615	116.130.908	116.708.707	115.740.025	114.779.382	116.719.925	115.751.149	114.790.415	116.719.833	115.751.058	114.790.325	116.719.834
Investimento LCI - Fim Período	78.448.396	79.018.127	1.541.685	963.887	1.932.569	2.893.211	952.669	1.921.444	2.882.179	952.760	1.921.535	2.882.269	952.760
Investimento em FII		49.030.247	78.448.396	78.448.396	78.448.396	78.448.396	78.448.396	78.448.396	78.448.396	78.448.396	78.448.396	78.448.396	78.448.396
Rendimento		367.727	588.363	588.363	588.363	588.363	588.363	588.363	588.363	588.363	588.363	588.363	588.363
Receita do FII		1.943.213	2.088.393	2.246.690	2.133.360	2.094.010	2.055.310	2.086.771	2.047.841	2.021.010	2.098.462	2.163.618	2.227.675
Despesas Operacionais													
Taxa de Administração		108.863	108.788	108.938	108.831	108.799	108.767	108.788	108.756	108.735	108.799	108.863	108.927
Auditoria		1.583	1.583	1.583	1.583	1.583	1.657	1.657	1.657	1.657	1.657	1.657	1.657
CVM		1.920	1.920	1.920	1.920	1.920	2.009	2.009	2.009	2.009	2.009	2.009	2.009
Bovespa | Anbima		224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224
Outros		10.097	10.097	10.097	10.097	10.097	10.330	10.330	10.330	10.330	10.330	10.330	10.330
Total Despesas		122.687	122.613	122.762	122.655	122.623	122.987	123.009	122.977	122.955	123.019	123.083	123.148
Resultado pré-performance		1.820.526	1.965.780	2.123.927	2.010.704	1.971.387	1.932.322	1.963.762	1.924.864	1.898.055	1.975.442	2.040.535	2.104.528
Taxa de Performance		44.664	133.643	104.553	125.252	129.680	134.188	132.974	137.537	140.286	131.025	117.673	103.944
Resultado Distribuído		1.775.861	1.832.137	2.019.374	1.885.452	1.841.707	1.798.134	1.830.789	1.787.328	1.757.769	1.844.417	1.922.862	2.000.584
Resultado PROJETADO (cota R$100,00)		0,96%	0,99%	1,10%	1,02%	1,00%	0,98%	0,99%	0,97%	0,95%	1,00%	1,04%	1,09%
Resultado PROJETADO (cota R$115,00)		0,84%	0,86%	0,95%	0,89%	0,87%	0,85%	0,86%	0,84%	0,83%	0,87%	0,91%	0,94%

Rentabilidade Esperada - Cota R$100,00 (2)	Ano 1	**12,10%**
Rentabilidade Esperada - Cota R$115,00 (2)	Ano 1	**10,52%**

Fluxo Projetado Ano 2	nov/13	dez/13	jan/14	fev/14	mar/14	abr/14	mai/14	jun/14	jul/14	ago/14	set/14	out/14
Investimento CRI - Início Período	116.719.834	115.751.059	114.790.325	116.719.834	115.751.059	114.790.325	116.719.834	115.751.059	114.790.325	116.719.834	115.751.059	114.790.325
Investimento LCI - Início Período	952.760	1.921.534	2.882.268	952.760	1.921.534	2.882.268	952.760	1.921.534	2.882.268	952.760	1.921.534	2.882.268
Receita Financeira LCI (CDI)	**8.049**	**16.244**	**24.375**	**8.059**	**16.258**	**24.403**	**8.073**	**16.290**	**24.434**	**8.075**	**16.282**	**24.430**
PMT	**2.657.595**	**2.496.636**	**2.602.183**	**2.573.946**	**2.554.511**	**2.533.309**	**2.575.891**	**2.554.511**	**2.533.309**	**2.575.891**	**2.554.511**	**2.533.309**
Remuneração	1.023.517	1.015.022	1.006.598	1.023.517	1.015.022	1.006.598	1.023.517	1.015.022	1.006.598	1.023.517	1.015.022	1.006.598
Inflação	665.303	520.880	642.826	581.654	578.755	573.952	583.599	578.755	573.952	583.599	578.755	573.952
Amortização	968.775	960.734	952.760	968.775	960.734	952.760	968.775	960.734	952.760	968.775	960.734	952.760
Reinvestimento CRI	**0**	**0**	**2.882.268**	**0**	**0**	**2.882.268**	**0**	**0**	**2.882.268**	**0**	**0**	**2.882.268**
Reinvestimento LCI	**968.775**	**960.734**	**952.760**	**968.775**	**960.734**	**952.760**	**968.775**	**960.734**	**952.760**	**968.775**	**960.734**	**952.760**
Investimento CRI - Fim Período	115.751.059	114.790.325	116.719.834	115.751.059	114.790.325	116.719.834	115.751.059	114.790.325	116.719.834	115.751.059	114.790.325	116.719.834
Investimento LCI - Fim Período	1.921.534	2.882.268	952.760	1.921.534	2.882.268	952.760	1.921.534	2.882.268	952.760	1.921.534	2.882.268	952.760
Investimento em FII	78.448.396	78.448.396	78.448.396	78.448.396	78.448.396	78.448.396	78.448.396	78.448.396	78.448.396	78.448.396	78.448.396	78.448.396
Rendimento	588.363	588.363	588.363	588.363	588.363	588.363	588.363	588.363	588.363	588.363	588.363	588.363
Receita do FII	2.285.232	2.140.509	2.262.161	2.201.593	2.198.399	2.193.315	2.203.553	2.198.430	2.193.346	2.203.554	2.198.423	2.193.342
Despesas Operacionais												
Taxa de Administração	108.970	108.842	108.959	108.893	108.895	108.895	108.895	108.895	108.895	108.895	108.895	108.895
Auditoria	1.657	1.657	1.657	1.657	1.657	1.759	1.759	1.759	1.759	1.759	1.759	1.759
CVM	2.009	2.009	2.009	2.009	2.009	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133	2.133
Bovespa | Anbima	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224
Outros	10.330	10.330	10.330	10.330	10.330	10.653	10.653	10.653	10.653	10.653	10.653	10.653
Total Despesas	123.190	123.062	123.180	123.114	123.116	123.664	123.664	123.664	123.664	123.664	123.664	123.664
Resultado pré-performance	2.162.042	2.017.447	2.138.982	2.078.479	2.075.283	2.069.651	2.079.888	2.074.766	2.069.682	2.079.890	2.074.759	2.069.678
Taxa de Performance	99.713	121.664	97.891	113.755	111.723	109.854	113.251	111.552	109.864	113.252	111.549	109.863
Resultado Distribuído	2.062.328	1.895.783	2.041.091	1.964.724	1.963.560	1.959.797	1.966.637	1.963.214	1.959.817	1.966.638	1.963.209	1.959.814
Resultado PROJETADO (cota R$100,00)	1,12%	1,03%	1,11%	1,07%	1,07%	1,06%	1,07%	1,07%	1,06%	1,07%	1,07%	1,06%
Resultado PROJETADO (cota R$115,00)	0,97%	0,89%	0,96%	0,93%	0,93%	0,92%	0,93%	0,93%	0,92%	0,93%	0,93%	0,92%

Rentabilidade Esperada - Cota R$100,00[2]	Ano 2	**12,84%**
Rentabilidade Esperada - Cota R$115,00[2]	Ano 2	**11,17%**

[1] O presente estudo é genérico e considera projeções estimadas, não representando, portanto, nenhuma garantia de rentabilidade por parte do Gestor do Fundo

[2] Soma do rendimento esperado dos 12 meses apresentados

9. Encerramento

Este Estudo de Viabilidade foi realizado pela XP Gestão de Recursos Ltda., em 31 de agosto de 2012.

(o *restante da página foi deixado intencionalmente em branco*)

(página de assinatura 01/01 do estudo de viabilidade do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), realizado pelo Gestor do Fundo (XP Gestão de Recursos Ltda.), em 31 de junho de 2012)

Renato Verceesi

XP Gestão de Recursos Ltda.

João Lucas Rocha Jr.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo VIII

Relatório da Instituição Administradora e
Relatório de Demonstração de Fluxo de Caixa

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Relatório do Administrador

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ no. 97.521.225/0001-25)

Em conformidade com o Artigo n. 39 da Instrução desta CVM n. 472, de 31 de outubro de 2008, apresentamos o relatório do administrador do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII.

I – Descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período.

Toda a carteira do fundo – descrita abaixo – foi construída no primeiro semestre de 2012:

Ativo	Código Cetip/Bovespa	Volume (R$)	Taxa	Indexador
FII 1	XPGA11	4.345.695	n.a.	n.a.
FII 2	AEFI11	4.191.391	n.a.	n.a.
FII 3	BCFF11B	3.363.504	n.a.	n.a.
FII 4	RNGO11	2.307.500	n.a.	n.a.
FII 5	BRCR11B	2.259.717	n.a.	n.a.
CRI	11F0031266	3.540.336	10,0%	IPCA
CRI	12B0038689	2.787.341	5,8%	IPCA
CRI	12E0031990	5.231.331	11,0%	IGP-M
CRI	12E0035783	5.114.674	10,0%	IPCA
LCI	12D00019634	508.471	105%	CDI
LCI	12D00019637	508.878	110%	CDI
LCI	12D00019643	2.031.283	97%	CDI
LCI	12D00019644	2.032.258	100%	CDI
LCI	12D00019894	2.030.958	96%	CDI
LCI	12D00019897	2.031.283	97%	CDI
FUNDOS DI	n.a.	10.465.715	n.a.	n.a.

II – Programa de investimentos para o semestre seguinte.

O cenário imobiliário como um todo apresenta desaceleração nas taxas de crescimento observadas nos últimos 3 anos. Não esperamos queda nos preços de ativos. Os fundos imobiliários tiveram apreciação expressiva no valor das cotas em função principalmente das quedas nas taxas de juros.

III – Informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

a) Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

O cenário imobiliário como um todo apresenta desaceleração nas taxas de crescimento observadas nos últimos 3 anos. Não esperamos queda nos preços de ativos. Os fundos imobiliários tiveram apreciação expressiva no valor das cotas em função principalmente das quedas nas taxas de juros.

b) As perspectivas da administração para o semestre seguinte; e

Esperamos a manutenção do cenário do primeiro semestre.

c) O valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório**;**

A carteira do fundo está descrita detalhadamente acima. O fundo distribuiu R$1.400.968.40 em resultado em Maio/Junho 2012 (competência)

IV – Relação das obrigações contraídas no período.

Relação das obrigações	***Valor R$ Mil***
Taxa de Gestão	30
Taxa de administração	15
Outros pagamentos	3
Selic / Cetip	1
Total	**49**

V – Rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres.

Rentabilidade sem amortização de cotas	
Mês	**Variação no Semestre (%)**
Jun/12	0,91

Obs. O Fundo iniciou as atividades em 12 de abril de 2012.

VI – O valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário.

Mês	**Patrimônio Líquido R$ Mil**	**Quantidade de Cotas**	**Valor da cota R$**
Jun/12	52.567	538.834	97,5563

VII – a relação dos encargos debitados ao fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

	1ºSem-2012	
Encargos	***Valor R$ Mil***	**% PL Médio**
Taxa de administração	119	0,23
Selic / Cetip	2	0,00
Despesa CBLC	2	0,00
Outras despesas operacionais	140	0,27
Total	**263**	**0,50**

Obs. O Fundo iniciou as atividades em 12 de abril de 2012.

Demonstrações de Fluxo de Caixa
Período de 01 de janeiro 29 de junho de 2012

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ no. 97.521.225/0001-25)

Demonstração do fluxo de caixa - método direto
1º Semestre de 2012
Em milhares de reais

	1º Semestre
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Pagamento de taxa de administração	-25
Pagamento de taxa de gestão	-49
Pagamento de despesas pré-operacionais	-2.062
Pagamento de despesa CVM	-83
Pagamento de despesa de publicação	-21
Pagamento de despesa de cartório	-12
Pagamento de despesa de registro de bolsa	-8
Pagamento de despesa Selic/Cetip	-7
Pagamento de despesa corretagem	-5
Caixa líquido das atividades operacionais	-2.272
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de aplicações financeiras - Créditos de Recebiveis Imobiliários	-28.695
Venda de aplicações financeiras - Créditos de Recebiveis Imobiliários	3.061
Recebimento de amortização e juros - Créditos de Recebiveis Imobiliários	400
Aquisição de cotas de fundos de investimento	-84.909
Resgate de cotas de fundos de investimento	59.126
Caixa líquido das atividades de investimento	-51.017
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Aplicação de cotas	53.883
Amortização de cotas	-593

Caixa líquido das atividades de financiamento	53.290
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	-
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	1

Erick Warner de Carvalho
Diretor

Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)