

PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO
BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF nº 15.570.431/0001-60

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

Código ISIN nº BRBNFCTF000

O BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo"), fundo de investimento imobiliário constituído nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13 - Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Instituição Administradora"), está realizando a distribuição pública primária ("Oferta") de até 700.000 (setecentas mil) cotas, nominativas e escriturais, de sua primeira emissão (respectivamente "Cotas" e "Primeira Emissão"), com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota na data da primeira integralização de Cotas do Fundo ("Data de Emissão"), perfazendo o montante total de até

R\$ 70.000.000,00
(setenta milhões de reais)

A Oferta é coordenada pelo BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Capitão Montanha, nº 177, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 92.702.067/0001-96 ("Coordenador Líder"), pela BRASIL PLURAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (nova denominação social da Flow Corretora De Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.), instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, térreo, cj. 01-parte e cj.02-parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.816.451/0001-15 ("Coordenador Brasil Plural") e pela BANRISUL S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Caldas Junior, nº 108, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 93.026.847/0001-26 ("Coordenador Banrisul Corretora") e, em conjunto com o Coordenador Brasil Plural, os "Coordenadores Contratados" (o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, em conjunto, os "Coordenadores") sendo que o Coordenador Líder convidou outras instituições financeiras para participar da Oferta ("Instituições Participantes Especiais").

A Oferta será realizada no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472/08 e na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"). A Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas da Primeira Emissão, na hipótese de subscrição e integralização de, no mínimo, 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, equivalentes na Data de Emissão a R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ("Distribuição Parcial"). Na hipótese de Distribuição Parcial, a Instituição Administradora cancelará as Cotas não subscritas, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

No âmbito da Oferta cada investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 100 (cem) Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão ("Valor Mínimo de Investimento"). É admissível o recebimento de reservas a partir da data a ser indicada em aviso ao mercado, para subscrição das Cotas, conforme procedimento definido neste Prospecto, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional ou mediante a conferência de Ativos Imobiliários (conforme definido abaixo), desde que observados os termos previstos no Regulamento, na Data de Emissão, a qual, conforme o cronograma tentativo da Oferta que consta da página 27 deste Prospecto, está prevista para ocorrer no dia 17 de agosto de 2012, e será informada em caráter definitivo ao investidor por meio do anúncio de início da Oferta.

O Fundo foi constituído em 09 de maio de 2012, por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII", firmado pela Instituição Administradora, que tem como Anexo I o regulamento do Fundo ("Regulamento"), devidamente registrado perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, RJ, em 09 de maio de 2012, sob o nº 1037508. O Regulamento foi alterado pelo "Instrumento Particular de Primeira Alteração ao Regulamento do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado em 31 de julho de 2012, por meio do qual foi aprovada a versão atualmente em vigor do Regulamento, devidamente registrada perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, RJ, em 31 de julho de 2012, sob o nº 1047071.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução CVM nº 472/08, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A constituição do Fundo foi autorizada pela CVM em 08 de agosto de 2012, nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

A Oferta das Cotas foi registrada na CVM em 16 de agosto de 2012, sob o nº CVM/SER/RFI/2012/025.

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 Definitivo e no Regulamento. A negociação das Cotas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA somente ocorrerá após a concessão do registro de funcionamento do Fundo por parte da CVM e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA.

Este Prospecto Definitivo contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo emissor, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. As informações constantes do presente Prospecto Definitivo estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura tanto deste Prospecto Definitivo, quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua política de investimentos e à composição de sua carteira, bem como as disposições deste Prospecto Definitivo que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

"Este Prospecto Definitivo não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas. Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 39 a 45 para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas."

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

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

COORDENADOR LÍDER



ESTRUTURADOR



COORDENADORES CONTRATADOS



INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA,
GESTORA E CUSTODIANTE

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

ASSESSOR LEGAL



INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE ESPECIAL



A data deste Prospecto Definitivo é 04 de setembro de 2012

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

AVISOS IMPORTANTES:

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

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

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS A PARTIR DA DATA A SER INDICADA EM AVISO AO MERCADO, PARA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS, CONFORME PROCEDIMENTO DEFINIDO NESTE PROSPECTO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

NO ÂMBITO DA OFERTA, OS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR A SUA OFERTA FIRME DE AQUISIÇÃO DE COTAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, JUNTO AOS COORDENADORES CONTRATADOS OU JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES ESPECIAIS, MEDIANTE A CELEBRAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA (I) ATÉ O DIA 22 DE AGOSTO DE 2012, PARA AS PESSOAS VINCULADAS E (II) ATÉ O DIA 31 DE AGOSTO DE 2012, PARA OS DEMAIS INVESTIDORES.

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, DOS COORDENADORES, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES ESPECIAIS, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	7
------------------	---

1. SUMÁRIO

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

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

• Características da Primeira Emissão de Cotas do Fundo	23
• Características Básicas da Oferta	23
• Quantidade e Valor das Cotas	23
• Destinação dos Recursos.....	23
• Prazo de Distribuição	23
• Recebimento de Reservas	23
• Subscrição das Cotas	24
• Integralização das Cotas.....	25
• Negociação das Cotas	25
• Público-Alvo da Oferta.....	25
• Inadequação da Oferta	25
• Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta	26
• Suspensão e Cancelamento da Oferta.....	26
• Demonstrativo do Custo da Distribuição	27
• Publicação de Informações sobre a Oferta	27
• Regime de Colocação	27
• Cronograma Estimativo	27
• Declarações da Instituição Administradora e do Coordenador Líder	28

3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS

• Histórico	31
• Diagnóstico do Setor no Brasil.....	33
• Das Operações de <i>Built-to-Suit</i>	34

4. FATORES DE RISCO

• Fatores de Risco	39
• Riscos Relacionados à Liquidez.....	39
• Risco de Bloqueio à Negociação de Cotas	39
• Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento	39
• Risco Relativo à Concentração e Pulverização	39
• Risco de Diluição	40
• Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos	40
• Risco de Desapropriação	40
• Risco de Sinistro	40
• Risco de Despesas Extraordinárias.....	40
• Risco das Contingências Ambientais.....	41
• Riscos Relativos à Atividade Empresarial	41
• Risco de Concentração da Carteira do Fundo.....	41
• Riscos Tributários	41
• Risco Institucional.....	42
• Riscos Macroeconômicos Gerais.....	42
• Riscos do Prazo	43
• Risco Jurídico	43
• Riscos de Crédito	43

• Riscos de Amortização Extraordinária após a Aquisição dos Ativos Imobiliários	44
• Risco Imobiliário	44
• Riscos Decorrentes do Término da Vigência dos Contratos de Locação Atípica	44
• Risco de Atraso de Obra	45
• Demais Riscos	45

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

• Base Legal	49
• Características Básicas do Fundo.....	49
• Forma de condomínio	52
• Prazo.....	52
• Objeto do Fundo	53
• Política de Investimentos.....	53
• Critérios de Elegibilidade dos Ativos Imobiliários	55
• Características Gerais e Condições Mínimas dos Contratos de Locação Atípica	55
• Características Gerais dos Ativos Imobiliários	56
• Garantias.....	57
• Derivativos.....	57
• Rentabilidade Esperada do Fundo.....	57
• Da Amortização de Cotas do Fundo.....	57
• Liquidação	57
• Taxas e Encargos do Fundo.....	58
• Características das Cotas.....	59
• Política de Distribuição de Resultados	60
• Administração, Gestão e Prestação de Serviços	61
• Vedação à Instituição Administradora.....	64

6. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

• Da Instituição Administradora	69
• Do Consultor Imobiliário	71
• Do Coordenador Líder	72
• Do Coordenador Brasil Plural	77
• Do Coordenador Banrisul Corretora.....	78
• Do Estruturador	79

7. DA DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

• Condições do Contrato de Distribuição.....	83
• Relações do Fundo com o Coordenador Líder	83
• Procedimentos da Distribuição	84
• Contratação das Instituições Participantes Especiais	85
• Contrato de Garantia de Liquidez.....	85

8. TRIBUTAÇÃO

• Tributação do Fundo	89
• Tributação dos Investidores.....	89
• Tributação do IOF/Títulos.....	90
• Tributação do IOF/Câmbio	90

9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

• Taxa de Administração	93
• Remuneração do Consultor Imobiliário.....	93
• Remuneração do Coordenador Líder	94

- Remuneração dos Coordenadores Contratados e das Instituições Participantes Especiais 94
- Remuneração do Estruturador 94

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

- Informações sobre as Partes..... 97
- Relacionamento entre as Partes 98
- Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo e entre os Cotistas100

11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

- Informações aos Cotistas.....105
- Remessa de Informações à CVM.....106

12. INFORMAÇÕES RELEVANTES

- Esclarecimentos a respeito da Oferta.....109

13. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

- Atendimento aos Cotistas.....113

14. ANEXOS

- **Anexo I** - Instrumento de Constituição, Instrumento de Primeira Alteração ao Regulamento e Regulamento do Fundo117
- **Anexo II** - Declaração do Coordenador Líder187
- **Anexo III** - Declaração da Instituição Administradora191
- **Anexo IV** - Modelos do Pedido de Reserva e do Boletim de Subscrição.....195
- **Anexo V** - Estudo de Viabilidade do Fundo217

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

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

“ <u>Agências de Rating Autorizadas</u> ”:	A Fitch, a Moody’s e a Standard & Poor’s, quando referidas em conjunto.
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”:	O anúncio de encerramento da Oferta, publicado nos termos do artigo 29 de Instrução CVM n.º 400/03.
“ <u>Anúncio de Início</u> ”:	O anúncio de início da Oferta, publicado na forma do artigo 52 da Instrução CVM n.º 400/03.
“ <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> ”:	A assembleia geral de Cotistas do Fundo, que se encontra disciplinada no item “Características Básicas do Fundo” da Seção “Características do Fundo” na página 49 deste Prospecto.
“ <u>Ativos</u> ”:	Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto.
“ <u>Ativos de Renda Fixa</u> ”:	Os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir: (i) títulos públicos federais, (ii) operações compromissadas lastreadas nestes títulos, (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira com classificação de risco equivalente a “AA” ou superior, atribuída por uma das Agências de Rating Autorizadas incluindo certificados de depósito bancário (CDB) e letras de crédito imobiliário (LCI), desde que com compromisso de recompra por parte do emissor; (iv) certificados de recebíveis imobiliários (CRI), e (v) cotas de fundo de investimento de liquidez diária, resgate com pagamento em até 1 (um) Dia Útil contado a partir da solicitação e política de investimentos restrita aos ativos listados acima.
“ <u>Ativos Imobiliários</u> ”:	Os imóveis ou direitos reais sobre imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo com a finalidade de serem locados aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica.
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	A KPMG AUDITORES INDEPENDENTES, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 57.755.217/0001-29, sendo certo que o Auditor Independente poderá ser substituído por qualquer outra instituição de auditoria, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços, que venha a ser contratada pela Instituição Administradora, em nome e às expensas do Fundo.
“ <u>Aviso ao Mercado</u> ”:	O aviso que antecede o Anúncio de Início e traz informações complementares à Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM n.º 400/03.
“ <u>Banrisul</u> ” ou “ <u>Coordenador Líder</u> ”:	O BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Capitão Montanha, n.º 177, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 92.702.067/0001-96.
“ <u>BM&FBOVESPA</u> ”:	A BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

<p>“<u>Boletim de Subscrição</u>”:</p>	<p>O boletim de subscrição de cotas do Fundo, que formaliza a subscrição, pelo Investidor, das Cotas objeto da Oferta.</p>
<p>“<u>Consultor Imobiliário</u>”:</p>	<p>A BETTIO ADMINISTRAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, n.º 3.000, sala 501, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.807.601/0001-27, na qualidade de sociedade contratada pela Instituição Administradora, em nome e às expensas do Fundo, para a prestação de serviços de consultoria imobiliária e administração imobiliária especializada ao Fundo, sendo certo que o Consultor Imobiliário poderá ser substituído pela Instituição Administradora, a qualquer momento, por qualquer instituição especializada em análise, seleção e avaliação de imóveis, no melhor interesse do Fundo, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.</p>
<p>“<u>Contrato de Consultoria Imobiliária</u>”:</p>	<p>O instrumento por meio do qual será formalizada a contratação da instituição que atuará como Consultor Imobiliário do Fundo.</p>
<p>“<u>Contratos de Locação Atípica</u>”:</p>	<p>Os contratos de locação que serão celebrados entre o Fundo, na qualidade de locador, e o Banrisul e/ou sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Banrisul, na qualidade de locatários, na modalidade “<i>built-to-suit</i>” ou outras formas de locação atípica, tendo por objeto os Ativos Imobiliários. As características mínimas que os Contratos de Locação Atípica deverão possuir estão descritas no item “Características Gerais e Condições Mínimas dos Contratos de Locação Atípica”, da Seção “Características do Fundo”, na página 55, deste Prospecto.</p>
<p>“<u>Contrato de Distribuição</u>”:</p>	<p>O “<i>Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Coordenação e Distribuição Pública Primária, Sob o Regime de Melhores Esforços, de Cotas da Primeira Emissão do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII e Outras Avenças</i>”, celebrado em 02 de julho de 2012, entre a Instituição Administradora e os Coordenadores.</p>
<p>“<u>Coordenadores</u>”:</p>	<p>O Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, quando denominados em conjunto.</p>
<p>“<u>Coordenadores Contratados</u>”:</p>	<p>O Coordenador Brasil Plural e o Coordenador Banrisul Corretora, quando denominados em conjunto.</p>
<p>“<u>Coordenador Brasil Plural</u>”:</p>	<p>A BRASIL PLURAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (nova denominação social da Flow Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.), instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, n.º 373, térreo, cj. 01-parte e cj.02-parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.816.451/0001-15.</p>

“ <u>Coordenador Banrisul Corretora</u> ”:	O BANRISUL S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Caldas Junior, n.º 108, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 93.026.847/0001-26.
“ <u>Cotas</u> ”:	As cotas de emissão do Fundo.
“ <u>Cotistas</u> ”:	Os titulares de Cotas do Fundo, a qualquer tempo.
“ <u>Cotistas Conflitados</u> ”:	Os Cotistas que: (i) individualmente ou em conjunto com sociedades integrantes de um mesmo grupo econômico e/ou fundos de investimento a eles ligados, adquirirem Cotas do Fundo em percentual que os coloquem em posição de controle em relação ao Fundo; e (ii) sejam instituições financeiras ou assemelhadas ou apresentem, em seu grupo econômico, sociedades que atuem como instituição financeira ou assemelhada, desenvolvendo atividades que concorram com aquelas desenvolvidas pelos Locatários.
“ <u>Crítérios de Elegibilidade</u> ”:	Os critérios de elegibilidade que deverão ser observados pelo Consultor Imobiliário quando da seleção dos Ativos Imobiliários. Tais critérios estão devidamente descritos no item “Crítérios de Elegibilidade”, da Seção “Características do Fundo”, na página 55, deste Prospecto.
“ <u>CVM</u> ”:	A Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	A data da primeira integralização de Cotas do Fundo, a qual, conforme o cronograma tentativo da Oferta que consta da página 27 deste Prospecto, está prevista para ocorrer no dia 17 de agosto de 2012, e será informada em caráter definitivo ao investidor por meio do anúncio de início da Oferta.
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional.
“ <u>Distribuição Parcial</u> ”:	A distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta, autorizada na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão a R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). Caso não sejam subscritas e integralizadas Cotas no montante acima previsto, a Oferta será cancelada.
“ <u>Encargos do Fundo</u> ”:	Os custos e despesas descritos no item 11.1 do Regulamento e no item “Taxas e Encargos do Fundo” da Seção “Características do Fundo” na página 58 deste Prospecto, os quais serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora, do Patrimônio Líquido do Fundo.
“ <u>Estruturador</u> ”:	A BRASIL PLURAL CONSULTORIA E ASSESSORIA LTDA. (atual denominação da Plural Capital Consultoria e Assessoria Ltda.), sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, n.º 373, 1º Andar, conjunto 11, Parte, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.387.050/0001-90.

“ <u>Estudo de Viabilidade</u> ”:	O estudo inicial de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo.
“ <u>Fitch</u> ”:	A FITCH RATINGS BRASIL LTDA., agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro.
“ <u>Fundo</u> ”:	O BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII.
“ <u>IGP-M</u> ”:	O Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>Instituição Administradora</u> ”:	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13 - Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91.
“ <u>Instituições Participantes Especiais</u> ”:	As sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários, incluindo as corretoras de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à BM&FBOVESPA que disponham de banco liquidante e que sejam capazes de realizar troca de informações diretamente com a BM&FBOVESPA, contratadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, em conformidade com os Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição.
“ <u>Instrução CVM n.º 400/03</u> ”:	A Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM n.º 409/04</u> ”:	A Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM n.º 472/08</u> ”:	A Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“ <u>Instrução Normativa RFB n.º 1.022/10</u> ”:	A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.022, de 5 de abril de 2010, conforme alterada.
“ <u>Instrumento de Constituição do Fundo</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Constituição do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII</i> ”, firmado pela Instituição Administradora em 09 de maio de 2012 e devidamente registrado perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, RJ, em 09 de maio de 2012, sob o n.º 1037508, por meio do qual foram deliberados, <i>inter alia</i> , (i) a constituição do Fundo, (ii) a primeira versão do Regulamento, (iii) a realização da Primeira Emissão e da Oferta.
“ <u>Investidores</u> ”:	Os investidores que vierem a adquirir as Cotas objeto da Oferta.
“ <u>Laudo de Avaliação</u> ”:	O laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários, que deverá ser elaborado por empresa independente especializada em avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo societário com a Instituição Administradora, com o Consultor Imobiliário com os Locatários e/ou com os respectivos vendedores dos Ativos Imobiliários, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM n.º 472/08, previamente à aquisição dos Ativos Imobiliários.

“ <u>Lei n.º 8.245/91</u> ”:	A Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
“ <u>Lei n.º 8.668/93</u> ”:	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“ <u>Lei n.º 9.779/99</u> ”:	A Lei n.º 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
“ <u>Lei n.º 11.033/04</u> ”:	A Lei n.º 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“ <u>Locatários</u> ” ou “ <u>Grupo Banrisul</u> ”:	O Banrisul ou sociedades subsidiárias, coligadas e/ou controladas pelo Banrisul, na qualidade de locatários dos Ativos Imobiliários, nos termos dos Contratos de Locação Atípica.
“ <u>Moody’s</u> ”:	A MOODY’S AMERICA LATINA LTDA., agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro.
“ <u>Opção de Compra</u> ”:	A opção de compra a ser estabelecida aos Locatários nos Contratos de Locação Atípica e nos eventuais contratos de locação convencional, sob o regime da Lei n.º 8.245/91, que venham a ser celebrados com os Locatários após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica ou de outros contratos de locação convencional, mediante a qual o respectivo Locatário, diretamente ou por meio de terceiros por ele indicados, poderá adquirir o Ativo Imobiliário objeto do Contrato de Locação Atípica ou contrato de locação convencional, por valor atestado em Laudo de Avaliação, na hipótese da locação do respectivo Ativo Imobiliário não ser renovada ao término da vigência do correspondente Contrato de Locação Atípica ou contrato de locação convencional.
“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	A soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.
“ <u>Pedido de Reserva</u> ”:	O pedido de reserva que deverá ser firmado, durante o Período de Reserva, pelos Investidores que estejam interessados em investir nas Cotas, por meio do qual realizarão sua reserva irrevogável e irretratável para a subscrição das Cotas, junto aos Coordenadores ou junto às demais Instituições Participantes Especiais. Por meio dos Pedidos de Reserva, os Investidores concederão mandato para os Coordenadores, ou para as demais Instituições Participantes Especiais, para formalizar o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo, em nome dos Investidores.
“ <u>Período de Reserva</u> ”:	O período em que os Investidores poderão formalizar sua reserva para a subscrição das Cotas, mediante celebração dos Pedidos de Reserva, compreendido (i) entre os dias 17 de julho de 2012 e 22 de agosto de 2012, para as Pessoas Vinculadas e (ii) entre os dias 17 de julho de 2012 e 31 de agosto de 2012, para os demais Investidores.
“ <u>Pedidos de Reserva Admitidos</u> ”	Os Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores que sejam efetivamente admitidos à Oferta.

<p>“<u>Pessoas Vinculadas</u>”:</p>	<p>Qualquer pessoa que seja: (i) administrador ou controlador da Instituição Administradora, (ii) administrador ou controlador dos Coordenadores ou das Instituições Participantes Especiais, (iii) administrador ou controlador do Consultor Imobiliário, (iv) vinculada à Oferta, ou (v) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii), (iii) ou (iv).</p>
<p>“<u>PMG</u>”:</p>	<p>O preço máximo garantido utilizado para a contratação de empresa especializada de engenharia para a execução de projetos, obras e/ou serviços complementares aos Ativos Imobiliários.</p>
<p>“<u>Política de Investimentos</u>”:</p>	<p>A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos da Cláusula 3.2 e subitens do Regulamento e no item “Política de Investimentos”, da Seção “Características do Fundo” na página 53 deste Prospecto.</p>
<p>“<u>Primeira Emissão</u>”:</p>	<p>A primeira emissão de Cotas do Fundo, composta por 700.000 (setecentas mil) Cotas, as quais são objeto da Oferta.</p>
<p>“<u>Regulamento</u>”:</p>	<p>O Regulamento do Fundo, cuja versão atualmente em vigor foi aprovada em 31 de julho de 2012 e foi devidamente registrada em 31 de julho de 2012, sob o n.º 1047071, perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, o qual disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo.</p>
<p>“<u>Relatório de Análise</u>”:</p>	<p>O relatório semestral referido no Artigo 39, inciso IV, alínea “b”, da Instrução CVM n.º 472/08, que deverá ser elaborado pela Instituição Administradora, com base nas informações disponibilizadas pelo Consultor Imobiliário.</p>
<p>“<u>Reserva de Contingência</u>”:</p>	<p>A reserva de contingência que venha a ser formada pela Instituição Administradora, exclusivamente com recursos do Fundo, para arcar com as despesas ordinárias de manutenção do Fundo e despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos da Seção “Política de Distribuição de Resultados” na página 60 deste Prospecto.</p>
<p>“<u>Standard & Poors</u>”:</p>	<p>A STANDARD & POOR’S, divisão da MCGRAW-HILL INTERAMERICANA DO BRASIL LTDA., agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro.</p>
<p>“<u>Taxa de Administração</u>”:</p>	<p>O valor devido pelo Fundo à Instituição Administradora como forma de remuneração pelos serviços de administração, gestão, controladoria, custódia qualificada dos Ativos e escrituração de Cotas do Fundo, calculada e paga na forma prevista na Seção “Remuneração dos Prestadores de Serviços” na página 93 deste Prospecto.</p>

<p><u>“Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição”:</u></p>	<p>Os termos de adesão ao Contrato de Distribuição a serem firmados pelo Coordenador Líder e pelas Instituições Participantes Especiais, por meio dos quais cada Instituição Participante Especial aderirá ao Contrato de Distribuição para participar da distribuição pública das Cotas no âmbito da Oferta.</p>
<p><u>“Valor Mínimo de Investimento”:</u></p>	<p>O montante mínimo de Cotas que deverão ser subscritas e integralizadas por cada Investidor no âmbito da Oferta, correspondente a 100 (cem) Cotas, perfazendo um montante mínimo de investimento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão.</p>
<p><u>“Volume Mínimo da Oferta”:</u></p>	<p>A quantidade mínima de Cotas a serem distribuídas no âmbito da Oferta é de 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, totalizando R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).</p>
<p><u>“Volume Total da Oferta”:</u></p>	<p>A quantidade máxima de Cotas a serem distribuídas no âmbito da Oferta é de 700.000 (setecentas mil) Cotas, totalizando R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais).</p>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO

RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 39 a 45 deste Prospecto.

Nome do Fundo	Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Instituição Administradora	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenador Líder	Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A.
Coordenadores Contratados	Brasil Plural Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (nova denominação social da Flow Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.) e Banrisul S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio.
Estruturador	Brasil Plural Consultoria e Assessoria Ltda. (nova denominação social da Plural Capital Consultoria e Assessoria Ltda.)
Consultor Imobiliário	Bettio Administrações e Participações Ltda. ou outra instituição que venha a ser contratada pela Instituição Administradora para prestar os serviços de consultoria imobiliária e administração imobiliária, cujas principais atribuições encontram-se disciplinadas no item “Do Consultor Imobiliário”, da Seção “Prestadores de Serviços do Fundo”, na página 93 deste Prospecto.
Auditor Independente	KPMG Auditores Independentes.
Quantidade Total de Cotas da Oferta	700.000 (setecentas mil) Cotas.
Valor Nominal Unitário das Cotas	R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão.
Valor Total da Oferta	R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais).
Subscrição Mínima da Oferta	É admitida a Distribuição Parcial, desde que no âmbito da Oferta sejam subscritas e integralizadas, no mínimo, 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). Caso não sejam subscritas e integralizadas Cotas no montante acima previsto, a Oferta será cancelada.
Prazo de Distribuição	O prazo da distribuição será de até 6 (seis) meses a contar da publicação do Anúncio de Início, sendo certo que a Oferta será encerrada após a colocação (i) da totalidade das Cotas da Primeira Emissão ou (ii) do montante mínimo de Cotas definido para a Distribuição Parcial.
Regime de Colocação	Melhores Esforços.

Deliberação da Primeira Emissão e Autorização da Oferta	A Primeira Emissão de Cotas do Fundo e a realização da Oferta foram deliberadas por meio do Instrumento de Constituição, formalizado em 09 de maio de 2012 pela Instituição Administradora, que também aprovou a constituição do Fundo e o inteiro teor do Regulamento. O Instrumento de Constituição foi registrado perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, RJ, em 09 de maio de 2012, sob o n.º 1037508. O Regulamento foi alterado pela Instituição Administradora, sendo que, a versão atualmente em vigor do Regulamento foi aprovada por meio do “Instrumento Particular de Primeira Alteração ao Regulamento do Bannisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado em 31 de julho de 2012, e devidamente registrada perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, RJ, em 31 de julho de 2012, sob o n.º 1047071.
Público-Alvo da Oferta	Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, com exceção feita aos clubes de investimento, constituídos nos termos da Instrução CVM n.º 494, de 20 de abril de 2011.
Valor Mínimo de Investimento	No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no mínimo, 100 (cem) Cotas, perfazendo um montante mínimo de investimento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão.
Inadequação de Investimento	<p>O investimento nas Cotas representa um investimento de risco. Dessa forma, os investidores estarão sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos relacionados, dentre outros, aos Ativos Imobiliários, à liquidez das Cotas, e à volatilidade do mercado de capitais. Recomenda-se, portanto, que os investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 39 a 45 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.</p> <p>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.</p>
Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo e da Oferta	Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta, incluindo o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, 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 as Cotas.
Local de Admissão e Negociação das Cotas	As Cotas serão negociadas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.
Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas	<p>Os Investidores interessados na aquisição de Cotas deverão formular o seu respectivo Pedido de Reserva no Período de Reserva, junto aos Coordenadores e/ou às Instituições Participantes Especiais.</p> <p>Quando da assinatura do Pedido de Reserva, os Investidores outorgarão mandato aos Coordenadores ou às Instituições Participantes Especiais, conforme o caso, para que estes formalizem, em seu nome, o Boletim de Subscrição do Fundo e o Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.</p>

	<p>A subscrição das Cotas será realizada pelo seu valor unitário na Data de Emissão, mediante assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, os quais especificarão as condições da subscrição das Cotas. Os Boletins de Subscrição serão assinados, em nome dos Investidores, pelos Coordenadores ou pelas Instituições Participantes Especiais, conforme o caso, nos termos do Pedido de Reserva.</p> <p>A integralização / liquidação financeira das Cotas do Fundo colocadas no âmbito da Oferta será realizada na Data de Emissão, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA.</p> <p>A integralização das Cotas deverá ser realizada em moeda corrente nacional ou mediante a conferência de Ativos Imobiliários que sejam aprovados pelo Consultor Imobiliário e que atendam, cumulativamente à totalidade dos Critérios de Elegibilidade, na forma indicada no respectivo Boletim de Subscrição, sendo certo que a integralização das Cotas em Ativos Imobiliários será permitida apenas aos Locatários, mediante a apresentação de Laudo de Avaliação, nos termos da regulamentação em vigor.</p>
<p>Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas Ofertadas:</p>	<p>As Cotas de emissão do Fundo apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural; (ii) as Cotas do Fundo serão de uma única classe e darão aos seus titulares idênticos direitos políticos; (iii) cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas; (iv) de acordo com o disposto no artigo 2º da Lei n.º 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas; e (v) a Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de Cotas até, no máximo, 03 (três) dias úteis antes da data de convocação de Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de Cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.</p> <p>Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora (b) o Consultor Imobiliário; (c) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora ou do Consultor Imobiliário; (d) empresas ligadas à Instituição Administradora ou ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, exceto na hipótese em que os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens “a”, “b”, “c”, “d” e “e” acima ou houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.</p> <p>A Instituição Administradora emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista.</p> <p>Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, desde que se enquadre no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento e neste Prospecto.</p>

	Aos investidores que se enquadrem no conceito de Cotistas Conflitados aplicar-se-ão restrições ao exercício do direito de voto e ao recebimento de rendimentos do Fundo, conforme critérios estabelecidos na Seção “ <i>Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo e entre os Cotistas</i> ”, na página 100 deste Prospecto.
Bookbuilding:	Não haverá procedimento de coleta de intenções de investimento (<i>bookbuilding</i>) no âmbito da Oferta.
Informações Adicionais:	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto aos Coordenadores da Oferta, à Instituição Administradora, ao Estruturador, à BM&FBOVESPA e/ou à CVM, nos endereços e por meio das informações de contato constantes da Seção “Informações Relevantes”, páginas 109 a 110 deste Prospecto.

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

- Características da Primeira Emissão de Cotas do Fundo
- Características Básicas da Oferta
- Quantidade e Valor das Cotas
- Destinação dos Recursos
- Prazo de Distribuição
- Recebimento de Reservas
- Subscrição das Cotas
- Integralização das Cotas
- Negociação das Cotas
- Público-Alvo da Oferta
- Inadequação da Oferta
- Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta
- Suspensão e Cancelamento da Oferta
- Demonstrativo do Custo da Distribuição
- Publicação de Informações sobre a Oferta
- Regime de Colocação
- Cronograma Estimativo
- Declarações da Instituição Administradora e do Coordenador Líder

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

CARACTERÍSTICAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

A Primeira Emissão de Cotas do Fundo e a realização da Oferta foram deliberadas por meio do Instrumento de Constituição, formalizado em 09 de maio de 2012 pela Instituição Administradora, que também aprovou a constituição do Fundo e o inteiro teor do Regulamento.

O Instrumento de Constituição foi registrado perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, RJ, em 09 de maio de 2012, sob o n.º 1037508. A versão atualmente em vigor do Regulamento foi aprovada por meio do “Instrumento Particular de Primeira Alteração ao Regulamento do Bannisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FI”, celebrado em 31 de julho de 2012, e devidamente registrada perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, RJ, em 31 de julho de 2012, sob o n.º 1047071.

As Cotas serão objeto da presente Oferta, a ser realizada nos termos da Instrução CVM n.º 400/03.

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA OFERTA

A presente Oferta restringe-se exclusivamente à distribuição pública das Cotas e terá as características abaixo descritas:

QUANTIDADE E VALOR DAS COTAS

O montante total da Oferta é de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), divididos em 700.000 (setecentas mil) Cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, na Data de Emissão.

É admitida a Distribuição Parcial, desde que no âmbito da Oferta sejam subscritas e integralizadas, no mínimo, 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). Caso não sejam subscritas e integralizadas Cotas no montante acima previsto, a Oferta será cancelada.

A presente Oferta será cancelada caso não sejam colocadas Cotas que atinjam o montante mínimo definido para a Distribuição Parcial.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos obtidos a partir da Oferta serão destinados à aquisição (i) dos Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados e analisados pelo Consultor Imobiliário e aprovados pelos Locatários, atendendo suas necessidades, e (ii) dos Ativos de Renda Fixa.

PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO

O prazo da Oferta, com a devida subscrição pelos Investidores das Cotas, será de até 6 (seis) meses, contados da data de publicação do Anúncio de Início, de acordo com o disposto no artigo 10 da Instrução CVM n.º 472/08 e no artigo 18 da Instrução CVM n.º 400/03.

A critério do Coordenador Líder, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, após a publicação do Anúncio de Início, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a Distribuição Parcial, nos termos definidos neste Prospecto.

RECEBIMENTO DE RESERVAS

No âmbito da Oferta, qualquer investidor que esteja interessado em investir nas Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, deverá realizar a sua reserva para a subscrição de Cotas mediante assinatura de Pedido de Reserva junto aos Coordenadores da Oferta, ou ainda, às Instituições Participantes Especiais que tiverem aderido a Oferta por meio do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, durante o Período de Reserva previsto neste Prospecto, observado que o Período de Reserva aplicável às Pessoas Vinculadas encerra-se 7 (sete) Dias Úteis antes da data de encerramento do Período de Reserva aplicável aos demais investidores, nos termos do cronograma tentativo da Oferta que consta da página 27 deste Prospecto. Os Pedidos de Reserva, serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto na ocorrência da(s) hipótese(s) listada(s) no parágrafo seguinte.

No âmbito da Oferta, os investidores poderão formalizar Pedido de Reserva condicionando a aceitação da Oferta (a) à colocação do volume total da Oferta até o término do Período de Reserva ou (b) à colocação de montante equivalente ao volume mínimo da Oferta necessário à Distribuição Parcial até o término do Período de Reserva, 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 Pedido de Reserva; ou (ii) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término do Período de Reserva e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, observado que, nesse caso, os investidores poderão ter seu Pedido de Reserva atendido em montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento.

Caso o Investidor condicione sua adesão à Oferta nos termos acima mencionados, os valores dados em contrapartida às Cotas cujas condições para sua efetiva aquisição pelo investidor não foram verificadas serão integralmente restituídos aos investidores, sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data do encerramento do Período de Reserva.

Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Período de Reserva, os Pedidos de Reserva realizados nos termos da letra “a” acima serão automaticamente cancelados.

Na hipótese de excesso de demanda nas Cotas, ou seja, caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva Admitidos seja superior ao montante de Cotas objeto da Oferta, os Pedidos de Reserva Admitidos serão atendidos, total ou parcialmente, sendo observado o critério de rateio abaixo descrito:

a) em primeiro lugar, será realizada a divisão igualitária e sucessiva das Cotas, entre todos os Pedidos de Reserva Admitidos, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva, até o limite de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), ou seja, 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 demais Investidores proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva Admitidos e não alocado ao respectivo Investidor, não sendo consideradas frações de Cotas;

c) caso o montante destinado para o atendimento dos Investidores não seja suficiente para o atendimento prioritário de 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 Pedidos de Reserva Admitidos, não supere o montante total de Cotas objeto da Oferta, sendo certo que, caso necessário, o novo Montante Preferencial poderá ser inferior ao Valor Mínimo de Investimento; e

d) após alocadas as Cotas para os Investidores, nos termos das alíneas “a”, “b” e “c” acima, caberá ao Coordenador Líder, ao seu exclusivo critério, definir a alocação das eventuais sobras de Cotas.

Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de publicação do Anúncio de Início, serão informados aos Investidores, pelos Coordenadores e pelas Instituições Participantes Especiais, por meio de correio eletrônico, telefone ou correspondência, a quantidade de Cotas alocadas a cada um dos Investidores que tiveram seus Pedidos de Reserva Admitidos, após o atendimento, se for o caso, dos critérios de rateio previstos acima.

Ressalta-se que para a presente Oferta foi pleiteada a dispensa de atender os requisitos do artigo 55 da Instrução CVM n.º 400/03, não se aplicando, dessa forma, qualquer restrição à subscrição realizada pelas Pessoas Vinculadas em caso de excesso de demanda.

SUBSCRIÇÃO DAS COTAS

A subscrição das Cotas será realizada pelo seu valor unitário na Data de Emissão, mediante assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, os quais especificarão as condições da subscrição das Cotas. Os Boletins de Subscrição serão assinados, em nome dos Investidores, pelos Coordenadores e/ou Instituições Participantes Especiais, nos termos do Pedido de Reserva.

No respectivo Boletim de Subscrição, o investidor poderá condicionar a aceitação da Oferta (a) à colocação do volume total da Oferta até o término do Prazo de Distribuição ou (b) à colocação de montante equivalente ao volume mínimo da Oferta necessário à Distribuição Parcial até o término do Prazo de Distribuição, sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item “b”, os investidores poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Boletim de Subscrição; ou (ii) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término do Prazo de Distribuição e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, observado que, nesse caso, os investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento.

Caso o Investidor condicione sua adesão à Oferta nos termos acima mencionados, os valores dados em contrapartida às Cotas cujas condições para sua efetiva aquisição pelo investidor não foram verificadas serão integralmente restituídos aos investidores, sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data do encerramento do Prazo de Distribuição da Oferta.

Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Prazo de Distribuição, os Boletins de Subscrição celebrados nos termos da letra “a” acima serão automaticamente cancelados.

O prazo máximo para a integralização das Cotas em Ativos Imobiliários será de até 120 (cento e vinte) dias contados da referida subscrição.

INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

A integralização / liquidação financeira das Cotas do Fundo colocadas no âmbito da Oferta será realizada na Data de Emissão, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA.

A integralização das Cotas deverá ser realizada em moeda corrente nacional ou mediante a conferência de Ativos Imobiliários que sejam aprovados pelo Consultor Imobiliário e que atendam, cumulativamente à totalidade dos Critérios de Elegibilidade, na forma indicada no respectivo Boletim de Subscrição, sendo certo que a integralização das Cotas em Ativos Imobiliários será permitida apenas aos Locatários, mediante a apresentação de Laudo de Avaliação, nos termos da regulamentação em vigor.

Na hipótese de não ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelo Coordenador Líder desde que atendidos os critérios estabelecidos para a Distribuição Parcial, nos termos definidos no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

Caso não sejam atendidos os critérios para a Distribuição Parcial, a presente Oferta poderá ser cancelada pelo Coordenador Líder.

NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas, depois de sua integralização, poderão ser negociadas no mercado secundário no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA. A negociação das Cotas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA somente ocorrerá após a concessão do registro de funcionamento do Fundo por parte da CVM e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA.

PÚBLICO-ALVO DA OFERTA

As Cotas objeto da Oferta são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, com exceção feita aos clubes de investimento, constituídos nos termos da Instrução CVM n.º 494, de 20 de abril de 2011.

Não há limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor, observado o Valor Mínimo de Investimento.

O Valor Mínimo de Investimento por investidor nas Cotas é de 100 (cem) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

INADEQUAÇÃO DA OFERTA

O investimento nas Cotas não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa. 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”, constante das páginas 39 a 45 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA

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

Além disso, o Coordenador Líder e a Instituição Administradora poderão modificar a Oferta para melhorá-la em favor dos investidores.

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

A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de publicação de anúncio de retificação, nos mesmos jornais utilizados para a divulgação do Anúncio de Início (“Anúncio de Retificação”), conforme o disposto no artigo 27 da Instrução CVM n.º 400/03. Após a publicação do Anúncio de Retificação, somente serão aceitas ordens dos investidores que estiverem cientes de que a oferta original foi alterada, e de que tem conhecimento das novas condições. Os Coordenadores deverão comunicar diretamente aos investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a referida modificação para que os investidores confirmem, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação de um dos Coordenadores da Oferta, seu interesse em manter a sua aceitação à Oferta. Em caso de ausência de manifestação do investidor, os Coordenadores presumirão que referido investidor pretende manter a declaração de aceitação.

Em qualquer hipótese, a revogação, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM n.º 400/03, torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes, no prazo de 3 (três) dias úteis, os valores dados em contrapartida à integralização das Cotas.

SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM n.º 400/03, a CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM n.º 400/03 ou do registro, ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após a obtenção do respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanáveis de regulamento. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta serão informados aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação.

Todos os investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM n.º 400/03, no prazo de 3 (três) dias úteis.

DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO

A tabela abaixo indica os custos relacionados à realização da Oferta:

Custos	Valor (R\$)	Em Relação ao Valor Total da Oferta (em %)	Valor por Cota ofertada (R\$)	Em relação a cada Cota ofertada (em %)
Comissão de Coordenação, Colocação e Liquidação(*)	R\$ 1.050.000,00	1,500%	R\$ 1,50	1,500%
Comissão de Estruturação	R\$ 770.000,00	1,100%	R\$ 1,10	1,100%
Taxa de Registro CVM	R\$ 82.870,00	0,118%	R\$ 0,12	0,118%
Taxa de Registro BM&FBOVESPA	R\$ 7.700,00	0,011%	R\$ 0,01	0,011%
Taxa de Liquidação BM&FBOVESPA	R\$ 30.000,00	0,043%	R\$ 0,04	0,043%
Estudo de Viabilidade	R\$ 35.000,00	0,050%	R\$ 0,05	0,050%
Assessoria Legal	R\$ 125.000,00	0,179%	R\$ 0,18	0,179%
Custos com Publicação, Prospecto e Outros	R\$ 200.000,00	0,286%	R\$ 0,29	0,286%
Tributação	R\$ 241.848,27	0,345%	R\$ 0,35	0,345%
Total	R\$ 2.542.418,27	3,632%	R\$ 3,64	3,632%

(*) Nenhuma outra comissão, além das descritas na tabela acima, será devida ao Coordenador Líder. Referidos custos foram estimados com base no valor total da Oferta.

Taxa de Registro da Oferta: A cópia do comprovante do recolhimento da Taxa de Registro relativa à Oferta das Cotas foi apresentada à CVM quando da solicitação de registro da Oferta, no dia 18 de maio de 2012.

PUBLICAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta, incluindo o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, 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 as Cotas.

REGIME DE COLOCAÇÃO

A distribuição pública das Cotas será realizada pelos Coordenadores e pelas Instituições Participantes Especiais sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição e dos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição.

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder assumiu a função de instituição intermediária líder responsável pela Oferta.

CRONOGRAMA ESTIMATIVO

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	18/05/2012
2.	Disponibilização do Prospecto Preliminar	10/07/2012
3.	Publicação do Aviso ao Mercado	10/07/2012
4.	Início das apresentações a potenciais investidores	10/07/2012
5.	Início do Período de Reserva	17/07/2012
6.	Concessão do registro da Oferta pela CVM	16/08/2012
7.	Término do Período de Reserva das Cotas para as Pessoas Vinculadas	22/08/2012
8.	Término do Período de Reserva das Cotas para os demais Investidores	31/08/2012
9.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	04/09/2012
10.	Publicação do Anúncio de Início da Oferta	04/09/2012
11.	Liquidação financeira da Oferta	06/09/2012
12.	Publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta	Até 180 dias a contar do Anúncio de Início
13.	Início de negociação das Cotas	Após a concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA

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

Nos termos do item 12 acima, a publicação do Anúncio de Encerramento, com o consequente encerramento da Oferta poderá ocorrer em até 6 (seis) meses contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, de acordo com o disposto no artigo 10 da Instrução CVM n.º 472/08 e no artigo 18 da Instrução CVM n.º 400/03.

DECLARAÇÕES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO COORDENADOR LÍDER

A Instituição Administradora declara que (i) este Prospecto de distribuição pública das Cotas da Primeira Emissão do Fundo contém as informações verdadeiras, relevantes e necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, da Oferta, das Cotas, bem como do objetivo, política de investimento e composição da carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e (ii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta.

O Coordenador Líder declara que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, para assegurar que (a) as informações prestadas pela Instituição Administradora por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e (b) as informações fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e que venham a integrar o Prospecto da Oferta, serão suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) este Prospecto da Oferta contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores da Oferta, bem como do objetivo, política de investimento e composição da carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

A Instituição Administradora e o Coordenador Líder ainda declaram que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder e/ou à CVM.

3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS

- Histórico
- Diagnóstico do Setor no Brasil
- Das Operações de *Built-to-Suit*

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Essa seção foi elaborada pelo Estruturador, valendo-se de informações disponíveis em fontes públicas e reconhecidas, e reflete seu melhor entendimento a respeito do mercado de fundos de investimento imobiliário no Brasil.

HISTÓRICO

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

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

Como o investimento em bens imóveis normalmente envolve alto valor de aplicação, poucos são os investidores que possuem recursos suficientes para aplicar diretamente em empreendimentos dessa natureza. Esse foi um dos principais fatores que estimulou o surgimento no mercado do conceito de fundo de investimento imobiliário, regulamentado pela legislação brasileira a partir da década de 90, por meio da Lei n.º 8.668/93, e alterações posteriores, e da Instrução CVM n.º 205/94, posteriormente substituída pela Instrução CVM n.º 472/08, conforme alterada.

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

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

O investidor adquire cotas do fundo de investimento imobiliário que, por sua vez, adquire em nome próprio os imóveis que pretende explorar comercialmente, indicados para compor sua carteira de ativos. Dessa forma o cotista passa, então, a ter direito ao recebimento de uma parte nos rendimentos que o fundo de investimento imobiliário vier a obter, na proporção do número de cotas que detiver em relação ao total de cotas do fundo de investimento imobiliário.

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

Um fundo de investimento imobiliário, durante sua operação regular, possibilita duas fontes de rentabilidade sobre o capital de seu investidor:

- (i) rendimentos mensais (distribuição das receitas, normalmente provenientes de aluguéis e rendimentos de aplicações financeiras, descontadas das despesas do fundo); e
- (ii) variação positiva ou negativa no valor da cota, também chamado de valor de capitalização de mercado, cujo retorno somente é materializado no momento de alienação das cotas.

As receitas auferidas pelos fundos de investimento imobiliário, via de regra, são isentas dos seguintes tributos: PIS, COFINS e Imposto de Renda. O Imposto de Renda incide somente sobre as receitas financeiras decorrente das aplicações do caixa do fundo em ativos que não sejam de base imobiliária. Para possuir tal benefício tributário, o fundo de investimento imobiliário deve:

- Distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros disponíveis em caixa, 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
- Aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Caso tal limite seja ultrapassado, o fundo de investimento imobiliário estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Ainda, o investidor pessoa física recebe rendimentos sem pagar Imposto de Renda, uma vez que os rendimentos distribuídos pelo fundo são isentos de Imposto de Renda, desde que: a) o cotista seja pessoa física titular de menos de 10% (dez por cento) de cotas do fundo; b) as suas respectivas cotas gerem rendimentos não superiores a 10% (dez por cento) 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 (cinquenta) cotistas (Lei n.º 11.033/04). Para melhores esclarecimentos vide Seção “Tributação”, deste Prospecto Definitivo.

Principais Benefícios dos Fundos Imobiliários		
Características	Fundo de Investimento Imobiliário	Investimento Direto em Imóvel
Investimento	Com um baixo valor inicial de investimento, proporciona ao investidor a diversificação das suas aplicações imobiliárias, participando, ao mesmo tempo, do investimento em diversos imóveis.	O valor mínimo de aplicação corresponde ao valor de cada imóvel a ser adquirido, exigindo um montante maior de recursos e resultando em um investimento mais concentrado.
Liquidez	A venda das cotas no mercado secundário pode ser parcial ou total, de acordo com a conveniência do investidor, o qual deverá se atentar à baixa liquidez das cotas de fundos de investimento imobiliário no mercado secundário*. A negociação é realizada na BM&FBOVESPA, em ambiente regulado.	Exige a venda total do imóvel e transferência da propriedade através de um processo lento e burocrático, que envolve registro em cartório, pagamento de ITBI, etc.
Gestão Imobiliária	O fundo conta com estrutura profissionalizada para cuidar das questões relativas aos imóveis e à gestão dos recursos.	A gestão é de responsabilidade do proprietário, o qual responde diretamente por todas as questões relativas ao imóvel.
Tributação	Rendimentos mensais isentos de Imposto de Renda para pessoas físicas (desde que sejam satisfeitas as condições informadas na nota abaixo**).	IRPF de até 27,5% sobre os rendimentos.
Taxa de Corretagem	O investidor paga uma taxa de corretagem na negociação das cotas em mercado secundário, em torno de 0,5% sobre o valor da transação.	O proprietário fica sujeito ao pagamento de corretagem na venda do imóvel, que pode chegar a 6% do valor do imóvel.

(*) A respeito da baixa liquidez das cotas de fundo de investimento imobiliário no mercado secundário, vide o item “Riscos Relacionados à Liquidez”, na seção “Fatores de Risco”, na página 39 deste Prospecto.

(**) São isentos de Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo fundo, com no mínimo 50 (cinquenta) cotistas, à pessoa física titular de menos de 10% (dez por cento) de cotas de fundo cujas cotas são negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado (Lei n.º 11.033/04). Para maiores informações acerca da tributação incidente no investimento nas cotas do Fundo, leia o item “Tributação dos Investidores”, na seção “Tributação”, na página 89 deste Prospecto.

O Artigo 45 da Instrução CVM n.º 472/08 estabelece o rol taxativo de ativos que podem ser investidos por um fundo de investimento imobiliário:

“Artigo 45 (...)

I - quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

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

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

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

V - certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM n.º 401, de 29 de dezembro de 2003;

VI - cotas de outros FII;

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

VIII - letras hipotecárias; e

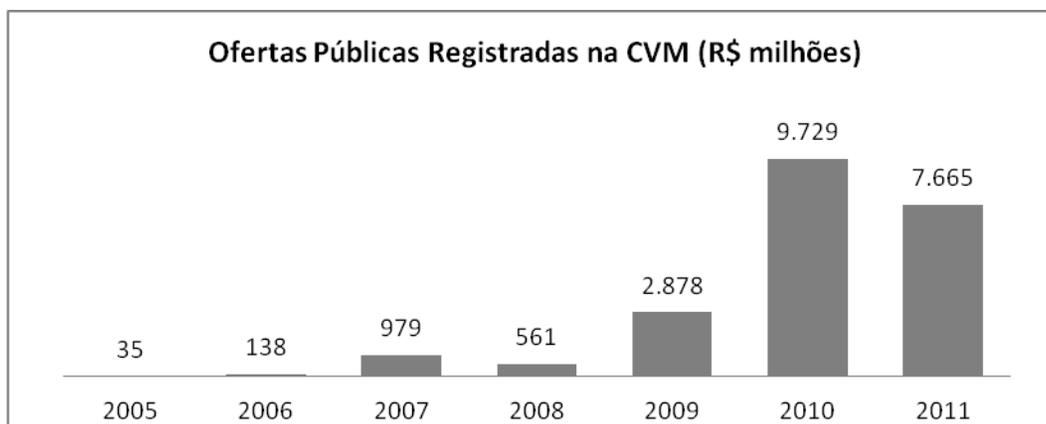
IX - letras de crédito imobiliário.”

DIAGNÓSTICO DO SETOR NO BRASIL

No Brasil, os fundos imobiliários surgiram em junho de 1993, com a Lei n.º 8.668/93 e foram regulamentados, pela CVM, em janeiro do ano seguinte, através das Instruções CVM n.º 205 e 206, ambas de 14 de janeiro de 1994.

A partir de 2005 o investimento em fundos imobiliários por pessoas físicas demonstrou crescimento acentuado, conforme observado no gráfico abaixo, devido à promulgação da Lei n.º 11.033/04, que as isentou de tributação a título de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelos fundos imobiliários.

Outra norma que ajudou a impulsionar a indústria de fundos imobiliários foi a publicação da Instrução CVM n.º 472/08, que revogou a Instrução CVM n.º 205/94, e incorporou as principais evoluções do mercado de capitais, transformando os fundos de investimento imobiliários em fundos com normas mais semelhantes aos demais fundos de investimento regulados pela CVM.



Fonte: Dados disponíveis na página da CVM na internet.

Até abril de 2012, a indústria de fundos imobiliários no Brasil totalizava 149 (cento e quarenta e nove) fundos registrados na CVM, com um patrimônio total de aproximadamente R\$ 23 bilhões. (Fonte: Dados disponíveis na página da CVM na internet).

Além do volume das ofertas, a indústria de fundos imobiliários também tem apresentado aumento na negociação das cotas no mercado secundário. Segundo matéria do Valor Econômico em 11 de março de 2012, “o volume mensal de negócios neste segmento vem crescendo na BM&FBOVESPA, apresentando um aumento de 205,13% nos 12 meses encerrados em março, quando os fundos imobiliários movimentaram R\$ 179,276 milhões. Isso tem refletido na valorização das cotas, levando a um aumento do valor de mercado das carteiras, que somava R\$ 14,34 bilhões”.

Também no dia 11 de março de 2012, a CVM colocou em audiência pública proposta de mudança na Instrução CVM n.º 472/08, para possibilitar que os fundos imobiliários contratem formadores de mercado, o que pode aumentar a liquidez dos investimentos em fundos imobiliários. Atualmente, no entanto, nos termos da regulamentação vigente, não é permitida a contratação de formadores de mercado diretamente pelos fundos de investimento imobiliário.

DAS OPERAÇÕES DE BUILT-TO-SUIT

Dentre as operações imobiliárias estruturadas, destaca-se a operação de *built-to-suit*, que se consubstancia, em síntese, no negócio pelo qual uma parte, a pedido e sob encomenda de um terceiro, adquirirá um imóvel ou o direito real de superfície afeto a um imóvel com o propósito específico de prover o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário, conforme as características e especificações definidas por tal terceiro, para que este, quando da consecução de tal empreendimento imobiliário, possa utilizá-lo por um determinado período.

A operação de *built-to-suit* supra referida é estruturada por meio de um contrato atípico de locação, repousando a atipicidade do contrato no fato de que o contrato de *built-to-suit* reflete toda a operação econômica envolvida na transação, e não apenas a relação locatícia. Dessa forma, tal contrato não constitui somente um contrato de locação, mas contém os termos e condições da locação juntamente com outras disposições, tais como previsão de construção/reforma e implementação do projeto e aquisição do imóvel (ou direito real de superfície afeto ao imóvel) condições de entrega, estabelecimento de garantias, entre outros. Por esse motivo, a relação criada entre as partes mediante um contrato de *built-to-suit* deverá observar outras disposições legais pertinentes aos diversos aspectos da relação e não se restringir à simples locação do bem imóvel. Desta forma, as obrigações assumidas não são somente regidas pela Lei n.º 8.245/91 e, portanto, caso contrário, o objeto do contrato seria reduzido a uma simples locação, o que não é o caso. Ademais, o aluguel não é apenas a contraprestação pela utilização do imóvel, mas também o retorno do investimento realizado pelo próprio proprietário.

Relação Locatícia em Operações de *Built-to-Suit*

A relação locatícia em operação *built-to-suit* envolve 3 (três) fases básicas: (i) aquisição do imóvel ou de direito real sobre tal imóvel, (ii) construção, reforma ou adequação do imóvel, e (iii) locação do imóvel adequado às especificações do terceiro interessado por um determinado prazo mediante o pagamento de uma remuneração.

De fato, é condição essencial do *built-to-suit* o cumprimento, pelo locatário, do período mínimo de permanência, que se traduz no tempo necessário para que o locador recupere os investimentos feitos da compra do imóvel e no desenvolvimento do empreendimento. Razão pela qual não pode o locatário deixar de cumprir o contrato, sob pena de pagar ao locador a indenização contratada e nunca menos, sob pena do rompimento acarretar severa penalização injustificada ao locador. Assim, o pagamento dos aluguéis, pelo locatário, compreende uma contraprestação não apenas em decorrência da relação pela qual o titular do imóvel outorga o direito de uso e gozo do mesmo, como também em decorrência de todas as demais operações econômicas efetivadas pelo locador contratado perante o locatário.

O aluguel multiplicado pelo período de locação é a fórmula que corresponde ao preço da operação econômica realizada no negócio *built-to-suit*, razão pela qual uma das principais características do contrato de locação atípica que consubstancia a operação *built-to-suit* é o dever de o locatário permanecer no imóvel no período previsto no contrato, o qual é imprescindível à viabilidade de toda a operação econômica.

Revisional de Aluguel em Operações *Built-to-Suit*

Em todas as operações de *built-to-suit*, as partes acordam expressamente em não exercer o direito à revisional prevista na Lei n.º 8.245/91, tendo em vista a impossibilidade jurídica de se dividir o preço do contrato de *built-to-suit*, uma vez que a contraprestação devida pela locatária somente se efetiva após a satisfação de obrigações pelo empreendedor, ou seja, o empreendedor somente é remunerado quando do pagamento do aluguel e, por conseguinte, após a consecução das obrigações de aquisição do terreno ou direito real de superfície afeto ao terreno, provisão da intervenção a ser feita e entrega do imóvel ao locatário, nas condições estabelecidas por este no contrato atípico de locação.

Dessa forma, apesar de denominado simplesmente aluguel, a remuneração paga diz respeito às prestações realizadas em todas as fases da operação e deve ser mantida na forma acordada sob pena de desequilíbrio da relação contratual.

Ademais, se analisado o fundamento da revisional - ajustar o valor do aluguel ao valor praticado no mercado - fica evidente a sua não conformidade com a operação de *built-to-suit*, na qual as partes pactuam, livremente, o preço a ser percebido pela contratada em razão do adimplemento das obrigações contratuais consubstanciadas nas três fases do projeto.

Revisão Contratual em Operações *Built-to-Suit*

Não obstante seja facultado à locatária no contrato atípico de locação a rescisão a qualquer momento, a indenização devida pelo locatário deve corresponder ao remanescente do preço contratado (resultado da fórmula de aluguel por prazo do contrato atípico de locação) tendo em vista que a rescisão antecipada do contrato atípico não é somente quebra da relação locatícia, mas quebra de toda a relação econômica avençada no contrato atípico de locação.

A rescisão antecipada do contrato atípico de locação sem a indenização prevista acima seria permitir à locatária, ao seu exclusivo critério, afetar o equilíbrio econômico da relação jurídica livremente pactuada, assim como desvirtuar a própria natureza do negócio jurídico do *built-to-suit*, que não se confunde com a mera relação locatícia.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

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

FATORES DE RISCO

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

RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ

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

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

RISCOS DE BLOQUEIO À NEGOCIAÇÃO DE COTAS

As Cotas ficarão bloqueadas para negociação na BM&FBOVESPA até o momento em que o Fundo obtenha o registro de funcionamento previsto no Artigo 5º da Instrução CVM n.º 472/08. Além disso, as Cotas objeto de cada distribuição pública somente serão liberadas para negociação no secundário após o encerramento da respectiva oferta. Desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento de cada uma das ofertas, não poderá realizar esse desinvestimento por meio da negociação de suas Cotas no ambiente da BM&FBOVESPA.

RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO

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

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

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

RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO

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

Nesta hipótese, não obstante as medidas de proteção aos Cotistas previstas na página 101 deste Prospecto, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

RISCO DE DILUIÇÃO

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

NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS

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

RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO

Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação de tais imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo.

Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que a indenização seja equivalente ao valor de mercado do imóvel desapropriado.

RISCO DE SINISTRO

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

RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

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

Adicionalmente, o Fundo está sujeito ao risco dos Locatários reterem os valores de aluguel em razão de obras ou benfeitorias necessárias que venham a ser realizadas nos Ativos Imobiliários às expensas dos Locatários, no todo ou em parte, inclusive nas hipóteses em que tais obras ou benfeitorias necessárias sejam de valor superior ao montante disponível para utilização pelo Fundo na Reserva de Contingência.

RISCO DAS CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS

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

RISCOS RELATIVOS À ATIVIDADE EMPRESARIAL

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis objeto de investimento pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

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

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir ou do número mínimo de Ativos Imobiliários que deverá integrar a carteira de investimentos do Fundo, inclusive após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica, quando poderá ser alienada a totalidade ou parte dos Ativos Imobiliários. Tal situação poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização etc.).

RISCOS TRIBUTÁRIOS

A Lei n.º 8.668/93 e a Lei n.º 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza em sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033/04, conforme alterada pela Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei n.º 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, 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.

RISCO INSTITUCIONAL

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

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

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

RISCOS MACROECONÔMICOS GERAIS

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

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

- I. política monetária, cambial e taxas de juros;
- II. políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor de atuação dos Locatários ou de terceiros locatários;
- III. greve de portos, alfândegas e receita federal;
- IV. inflação;
- V. instabilidade social;
- VI. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- VII. política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- VIII. racionamento de energia elétrica; e
- IX. outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

RISCOS DO PRAZO

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

RISCO JURÍDICO

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

RISCOS DE CRÉDITO

Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo. Dessa forma, tendo em vista que a totalidade dos Ativos Imobiliários será, ao menos em um primeiro momento, locada aos Locatários, mediante a celebração dos Contratos de Locação Atípica, o Fundo estará exposto a riscos de crédito concentrados em poucos devedores, ou seja os riscos de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos Contratos de Locação Atípica, por parte do Banrisul, das sociedades subsidiárias, coligadas e/ou controladas pelo Banrisul.

Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos Contratos de Locação Atípica, sem que a renovação seja realizada junto aos Locatários, o Fundo poderá estar sujeito ao risco de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados, por parte dos terceiros que venham a locar os Ativos Imobiliários.

RISCO DE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA APÓS A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

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

RISCO IMOBILIÁRIO

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

RISCOS DECORRENTES DO TÉRMINO DA VIGÊNCIA DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO ATÍPICA

Após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica, os Ativos Imobiliários poderão ser (i) alienados ou (ii) objeto de locação convencional, sob o regime da Lei n.º 8.245/91, aos próprios Locatários ou a terceiros. Não há garantias de que após a vigência dos Contratos de Locação Atípica, o Fundo consiga realizar a alienação ou a locação convencional dos Ativos Imobiliários, aos Locatários ou a terceiros, em valores satisfatórios ou suficientes para a manutenção da rentabilidade apresentada pelo Fundo até então. Ainda que os Locatários detenham a Opção de Compra, não há garantias de que a referida Opção de Compra será exercida para todos os Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo, podendo o Fundo, após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica, remanescer com Ativos Imobiliários que os Locatários não demonstrem o interesse em exercer a Opção de Compra, ou mesmo, renovar a locação.

Adicionalmente, após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica, na hipótese de celebração de contratos de locação convencional, sob o regime da Lei n.º 8.245/91, os valores dos alugueis a serem obtidos pelo Fundo com os respectivos Ativos Imobiliários poderão ser consideravelmente inferiores àqueles obtidos durante a vigência dos Contratos de Locação Atípica, causando a diminuição dos rendimentos a serem pagos pelo Fundo aos Cotistas.

Na hipótese de ser realizada a venda dos Ativos Imobiliários após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica, inclusive mediante o exercício da Opção de Compra, a Instituição Administradora realizará a amortização das Cotas do Fundo. Nesta hipótese o Cotista poderá ter seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Instituição Administradora, pelo Consultor Imobiliário ou pelos Locatários qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

RISCO DE ATRASO DE OBRA

Os Ativos Imobiliários que serão adquiridos para posterior formalização dos Contratos de Locação Atípica com os Locatários poderão estar (i) construídos e necessitando adaptações e/ou reformas, (ii) em construção ou (iii) ser apenas terrenos para construção em favor do Fundo.

Dessa forma, estão sujeitos ao risco de atraso na execução das obras ou na obtenção de todas as autorizações, não se limitando às autorizações administrativas e ambientais da obra, inclusive na obtenção do “habite-se”.

O atraso na obra, a obtenção das autorizações administrativas, ambientais, dentre outras que forem necessárias poderão ocasionar o atraso na entrega e aceitação do Ativo Imobiliário pelo Locatário, quando terão início o pagamento dos aluguéis ao Fundo, sem prejuízo de eventuais multas por atraso na entrega do Ativo Imobiliário devidas ao Locatário, impactando a rentabilidade do Fundo e a expectativa de rendimento dos Cotistas.

DEMAIS RISCOS

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

As informações contidas nesta seção foram retiradas do Regulamento e do Estudo de Viabilidade do Fundo, os quais se encontram anexos ao presente Prospecto, na forma dos Anexos II e V, respectivamente. Recomenda-se ao potencial investidor a leitura cuidadosa do Regulamento e do Estudo de Viabilidade antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

BASE LEGAL

O Fundo tem como base legal a Lei n.º 8.668/93, a Instrução CVM n.º 472/08 e a Instrução CVM n.º 400/03, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Público-alvo:

As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, com exceção feita aos clubes de investimento, constituídos nos termos da Instrução CVM n.º 494, de 20 de abril de 2011.

Patrimônio do Fundo:

Conforme descrito no Regulamento, o Fundo poderá adquirir os Ativos, que estarão preponderantemente alocados nos Ativos Imobiliários, observada a Política de Investimento prevista no item 3.2 do Regulamento e no item “Política de Investimentos” prevista abaixo, na página 53 deste Prospecto.

Assembleia Geral de Cotistas:

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;
- II. Alteração do Regulamento do Fundo;
- III. Destituição da Instituição Administradora;
- IV. Eleição de substitutos da Instituição Administradora;
- V. Autorização para a emissão de novas cotas do Fundo;
- VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. Deliberação quanto à dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VIII. Deliberação quanto à alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- IX. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;
- X. Aumento dos Encargos do Fundo;
- XI. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses;
- XII. Alteração do prazo de duração do Fundo;

XIII. Deliberar sobre eventuais renegociações dos Contratos de Locação Atípica com os Locatários, nas hipóteses em que tais renegociações tratem dos seguintes assuntos: (i) redução do valor do aluguel; (ii) outorga de carência para o pagamento do aluguel; (iii) redução do prazo da locação; (iv) rescisão do Contrato de Locação Atípica; (v) renúncia, pelo Fundo, no recebimento de multas, indenizações e/ou quaisquer penalidades previstas nos Contratos de Locação Atípica e devidas pelos Locatários; e/ou (vi) alteração de índice de correção do valor dos aluguéis previsto nos Contratos de Locação Atípica;

XIV. Deliberar sobre a locação dos Ativos Imobiliários a terceiros, que não os Locatários, nas hipóteses de (i) término dos prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica sem que haja a renovação da locação aos Locatários ou (ii) no caso de rescisão antecipada de qualquer dos Contratos de Locação Atípica;

XV. Deliberar sobre a alienação dos Ativos Imobiliários, nas hipóteses de (i) término dos prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica sem que haja a renovação da locação aos Locatários ou (ii) no caso de rescisão antecipada de qualquer dos Contratos de Locação Atípica, incluindo a deliberação a respeito da contratação da empresa que auxiliará o Fundo na comercialização dos Ativos Imobiliários;

XVI. Deliberar sobre a aprovação do Laudo de Avaliação sempre que se referir a bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo ou que sirva de sustentação à alienação dos Ativos Imobiliários; e

XVII. Deliberar sobre a aprovação da realização de permuta de Ativos Imobiliários, incluindo a aquisição de imóveis que não se enquadrem na Política de Investimento e nos Critérios de Elegibilidade descritos no Regulamento, desde que sejam destinados à permuta por Ativos Imobiliários que se enquadrem na Política de Investimento e nos Critérios de Elegibilidade já mencionados.

A Assembleia Geral de Cotistas 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.

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

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

Convocação:

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

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

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

Ordem do Dia:

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

Consulta formal:

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

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

Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora na forma prevista no item “Atendimento aos Cotistas”, da Seção “Atendimento aos Cotistas”, na página 113 deste Prospecto.

Voto:

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

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

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

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

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora (b) o Consultor Imobiliário; (c) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora ou do Consultor Imobiliário; (d) empresas ligadas à Instituição Administradora ou ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, exceto na hipótese em que os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens “a”, “b”, “c”, “d” e “e” acima ou houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

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

Também não terão direito a voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, os Cotistas Conflitados.

Instalação:

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

Quóruns de Deliberação:

As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado.

Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos Incisos II, VI, X, XI e XVI do item "Assembleia Geral de Cotistas" acima.

Lista de Cotistas:

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

A Instituição Administradora, após receber a solicitação de que trata o parágrafo anterior, pode:

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

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

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

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

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

Divulgação:

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

FORMA DE CONDOMÍNIO

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, o que implica que o resgate das Cotas somente se dará na hipótese de liquidação do Fundo.

PRAZO

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

OBJETO DO FUNDO

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de Ativos Imobiliários para locação aos Locatários, ou seja o Grupo Banrisul, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica, na modalidade denominada “*Built-To-Suit*”, e gestão patrimonial de tais Ativos Imobiliários, ou ainda, durante o período de composição da carteira de Ativos Imobiliários do Fundo, a realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

O Fundo adquirirá os Ativos Imobiliários que atendam aos Critérios de Elegibilidade do Fundo, conforme disposto no item “Critérios de Elegibilidade dos Ativos Imobiliários” nesta Seção “Características do Fundo” na página 55 adiante, podendo ser adquiridos Ativos Imobiliários atualmente de propriedade dos Locatários ou de terceiros, e realizará adaptações e/ou reformas em tais Ativos Imobiliários com a celebração de Contratos Atípicos de Locação, cujos principais termos e condições encontram-se discriminados no item “Características Gerais e Condições Mínimas dos Contratos de Locação Atípica” nesta Seção “Características do Fundo”, na página 55 adiante.

A aquisição dos Ativos Imobiliários ocorre após a aprovação pelos Locatários, na localidade e de acordo com as necessidades destes, para a edificação e/ou adaptação dos Ativos Imobiliários conforme necessidade dos Locatários, momento em que será celebrado o Contrato de Locação Atípica, entre o Fundo e os Locatários. O preço de locação será fixado no momento da assinatura dos Contratos de Locação Atípica, e será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M até o vencimento do Contrato de Locação Atípica.

No prazo de 2 (dois) anos contados a partir de seu registro para funcionamento, o Fundo adquirirá Ativos Imobiliários que atendam aos Critérios de Elegibilidade discriminados na página 55 deste Prospecto os quais serão locados aos Locatários, mediante a celebração de Contratos Atípicos de Locação, cujas características mínimas encontram-se discriminadas na página 55 deste Prospecto.

Para a realização das adaptações ou reformas nos Ativos Imobiliários de que trata o parágrafo anterior, bem como nas hipóteses em que o Fundo venha a adquirir Ativos Imobiliários representados por terrenos, objetivando a construção de imóveis, em consonância com as necessidades dos Locatários, a Instituição Administradora promoverá, em nome e às expensas do Fundo e em estrita observância à indicação do Consultor Imobiliário, a contratação de empresa especializada de engenharia para a execução de projetos, obras e/ou serviços complementares, a ser selecionada de acordo com os seguintes critérios e procedimentos, os quais serão verificados pelo Consultor Imobiliário, previamente à sua contratação pelo Fundo, sem prejuízo de outros que venham a ser estabelecidas no Contrato de Consultoria Imobiliária:

- (i) a empresa especializada de engenharia deverá ser detentora de registro no competente conselho de classe, com habilitação para projetos, construção, reforma e/ou manutenção no ramo de construção civil, conforme o serviço que vier a ser contratado pelo Fundo;
- (ii) a empresa especializada de engenharia deverá dispor de profissional, responsável técnico, devidamente habilitado junto ao competente conselho de classe para o serviço que vier a ser contratado pelo Fundo;
- (iii) a empresa especializada de engenharia deverá apresentar apólice de seguro de responsabilidade civil para a execução das obras objeto de contratação pelo Fundo;
- (iv) a contratação deverá ser realizada sob o regime de PMG.

POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Os recursos do Fundo serão aplicados pela Instituição Administradora nos Ativos Imobiliários, selecionados e analisados pelo Consultor Imobiliário e aprovados pelos Locatários, em conformidade com suas necessidades, observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pelo Fundo consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários, que poderá ocorrer em virtude das adaptações realizadas pelo Fundo, segundo às necessidades do Locatário, e da obtenção de renda a partir destes, mediante sua locação aos Locatários, não sendo objetivo direto e primordial auferir ganhos de capital decorrentes da compra e venda de imóveis e/ou cessão de direitos reais ou recebíveis no curto prazo.

O Fundo conta com uma estrutura organizada, formada por empresas especializadas (quais sejam, a Instituição Administradora e o Consultor Imobiliário, cada qual no seu ramo específico de atuação), a fim de observar as melhores práticas e realizar os investimentos imobiliários diferenciados, dentro das regiões de interesse dos Locatários.

O Fundo não está sujeito a limites com relação ao percentual máximo de alocação dos recursos de seu patrimônio em um único imóvel, ou ainda sobre o número mínimo de Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir ou manter em sua carteira de investimentos. Adicionalmente, após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica, o Fundo poderá alienar a totalidade ou parte dos Ativos Imobiliários adquiridos, o que poderá acarretar na concentração de seus investimentos em poucos ativos.

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

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

Os Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento pelo Fundo deverão, enquanto integrantes da carteira de investimentos do Fundo, ter contratado, pelo Fundo ou pelo respectivo locatário, seguro patrimonial com valor de cobertura considerado suficiente pelo Consultor Imobiliário e com cláusula beneficiária ao Fundo.

A aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo poderá ser realizada sob a forma de permuta, na forma a ser aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas, hipótese em que poderão ser adquiridos pelo Fundo imóveis que não se enquadrem na Política de Investimento e nos Critérios de Elegibilidade descritos na páginas 53 e 55 deste Prospecto, mediante compromisso firme de permuta por Ativos Imobiliários selecionados pelo Consultor Imobiliário e que se enquadrem na Política de Investimento e nos Critérios de Elegibilidade já mencionados.

Findos os prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica, o respectivo Locatário terá (i) a prerrogativa na renovação das locações, podendo ser celebrados contratos de locação convencional sob o regime da Lei n.º 8.245/91, e (ii) a Opção de Compra. Caso não ocorra a renovação das locações ao respectivo Locatário ou o exercício da Opção de Compra, ou na hipótese de rescisão de qualquer dos Contratos de Locação Atípica, caberá à Assembleia Geral de Cotistas deliberar quanto à oportunidade de locação dos Ativos Imobiliários a terceiros ou a alienação destes pelo Fundo.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas decida pela alienação de Ativos Imobiliários pelo Fundo, o valor de alienação de tal Ativo Imobiliário deverá ser respaldado em Laudo de Avaliação aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários, inclusive nas hipóteses de exercício da Opção de Compra, deverão ser distribuídos aos Cotistas na forma de amortização de Cotas.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas decida pela locação de Ativos Imobiliários a terceiros, poderão ser celebrados Contratos de Locação Atípica, com a realização de adaptações e/ou reformas nos Ativos Imobiliários de forma a atender às necessidades do novo locatário, bem como poderão ser celebrados contratos de locação convencional sob o regime da Lei n.º 8.245/91.

Os Locatários poderão sublocar os Ativos Imobiliários a eles locados desde que permaneçam responsáveis pelo integral pagamento dos aluguéis devidos ao Fundo na forma originalmente pactuada nos Contratos de Locação Atípica.

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

Na hipótese de realização das obras de edificação, ampliação, adaptações e/ou reformas dos Ativos Imobiliários, a contratação da empresa especializada de engenharia responsável por tais obras será realizada pela Instituição Administradora, em nome e às expensas do Fundo e em estrita observância à indicação do Consultor Imobiliário, observados os critérios e procedimentos estabelecidos na página 71 deste Prospecto, sem prejuízo de outros que venham a ser estabelecidos no Contrato de Consultoria Imobiliária.

O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado nos Ativos Imobiliários na forma dos parágrafos anteriores, ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, poderá ser investido pela Instituição Administradora em Ativos de Renda Fixa, a seu exclusivo critério, observados os requisitos mínimos que deverão ser atendidos pelos Ativos de Renda Fixa, estabelecidos no Regulamento e as necessidades de liquidez do Fundo referentes à aquisição dos Ativos Imobiliários.

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

CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

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

- i) Os bens imóveis deverão ter sido aprovados para locação pelos Locatários, com o assentimento expresso do Banrisul;
- ii) Os bens imóveis deverão, após a conclusão das obras de edificação, reforma ou adaptação a serem realizadas pelo Fundo, servir para a operação de uma agência bancária dos Locatários ou outro imóvel comercial;
- iii) Os bens imóveis deverão ter sido objeto de auditoria jurídica concluída de forma satisfatória, em consonância com a Política de Investimento e aprovada pelo Consultor Imobiliário e pela Instituição Administradora; e
- iv) Os alienantes dos bens imóveis e/ou outorgantes de direitos reais relacionados aos imóveis devem possuir, de forma regular e satisfatória, toda a documentação exigida pelo Consultor Imobiliário, bem como pelo competente Cartório de Registro de Imóveis para a transferência da propriedade e/ou do direito real sobre o referido imóvel, conforme o caso.

CARACTERÍSTICAS GERAIS E CONDIÇÕES MÍNIMAS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO ATÍPICA

O Contrato de Locação Atípica na modalidade “*Built-To-Suit*” prevê ao locatário a obrigação de pagar integralmente o valor dos alugueis devidos até o final do prazo locatício acordado, uma vez que é condição essencial do “*Built-To-Suit*” o cumprimento, pelo locatário, do período mínimo de permanência estabelecido pelo locador em função do tempo necessário para a obtenção do retorno dos investimentos realizados a pedido do locatário, qual seja, a aquisição do imóvel na localidade indicada pelo locatário, bem como na adequação do referido imóvel para que atenda às necessidades do Locatário.

Dessa forma, caso o locatário deixe de cumprir com o Contrato de Locação Atípica, estará sujeito a uma indenização correspondente ao valor integral dos alugueis devidos até o final do prazo locatício, e nunca menos, sob pena do rompimento acarretar severa penalização injustificada ao locador.

Decorrido o período mínimo de permanência estabelecido no Contrato de Locação Atípica, caso o locatário tenha interesse em permanecer no imóvel, a relação locatícia passará a ser típica e regida pela Lei n.º 8.245/91.

O Contrato de Locação Atípica oferece maior previsibilidade aos investidores em relação ao fluxo de rendimentos, pois o valor do aluguel é acordado no momento da aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo e é corrigido anualmente pelo IGP-M. Esse mecanismo propicia ao Fundo a eliminação do risco de vacância enquanto perdurar o Contrato de Locação Atípica.

Os Contratos de Locação Atípica a serem celebrados pelo Fundo deverão observar, no mínimo, as seguintes características:

i) deverá constar no Contrato de Locação Atípica um anexo com o projeto do imóvel, projeto este elaborado exclusivamente para atender as necessidades específicas do Locatário;

ii) o prazo mínimo para a locação deverá corresponder ao prazo mínimo necessário para a amortização de todos os investimentos realizados no Ativo Imobiliário pelo Fundo, na qualidade de locador;

iii) na hipótese do Locatário denunciar voluntariamente o Contrato de Locação Atípica antes de seu término, o Contrato de Locação Atípica deverá prever a obrigação do Locatário realizar o pagamento de indenização ao Fundo, a título de perdas e danos pré-fixados, em valor correspondente ao somatório dos valores de aluguel devidos da data da denúncia do Contrato de Locação Atípica, até a data do término de sua vigência; e

iv) o Contrato de Locação Atípica deverá prever a Opção de Compra, mediante a qual o respectivo Locatário, diretamente ou por meio de terceiros por ele indicados, poderá adquirir o Ativo Imobiliário objeto do Contrato de Locação Atípica, por valor atestado em Laudo de Avaliação, na hipótese da locação do respectivo Ativo Imobiliário não ser renovada ao término do referido Contrato de Locação Atípica.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

O Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários que atendam aos Critérios de Elegibilidade, e promoverá eventual edificação e/ou adaptação de Ativos Imobiliários para locação aos Locatários, sendo que, para o estudo de viabilidade do Fundo, adotou-se as seguintes premissas básicas:

- Tipo de imóveis: o Fundo entregará os imóveis prontos para o Locatário, cabendo ao Locatário a instalação do mobiliário, da programação visual externa, e demais itens necessários à sua utilização, incluindo itens de informática/automação e telecomunicações;
- Tipo de contrato: locação atípica na modalidade “built-to-suit”;
- Número de imóveis: conforme informações do Estudo de Viabilidade, estimou-se que o Fundo irá adquirir 24 (vinte e quatro) imóveis com os recursos da Primeira Emissão;
- Localidades: preponderantemente no Estado do Rio Grande do Sul, podendo o Fundo adquirir imóveis em outras localidades na Região Sul ou de outras regiões do Brasil;
- Área: de 240 a 1200 m², sendo a média de 450 m²;
- Custo médio de aquisição: R\$ 1.225.000,00;
- Custo médio de adaptação: R\$ 1.311.667,70, com base em um cenário em que o Fundo teria que construir imóveis novos para atender as necessidades do Locatário; e
- Prazo médio das adaptações: 10 meses, incluindo elaboração e aprovação dos projetos até a concessão do habite-se pelo órgão competente.

GARANTIAS

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

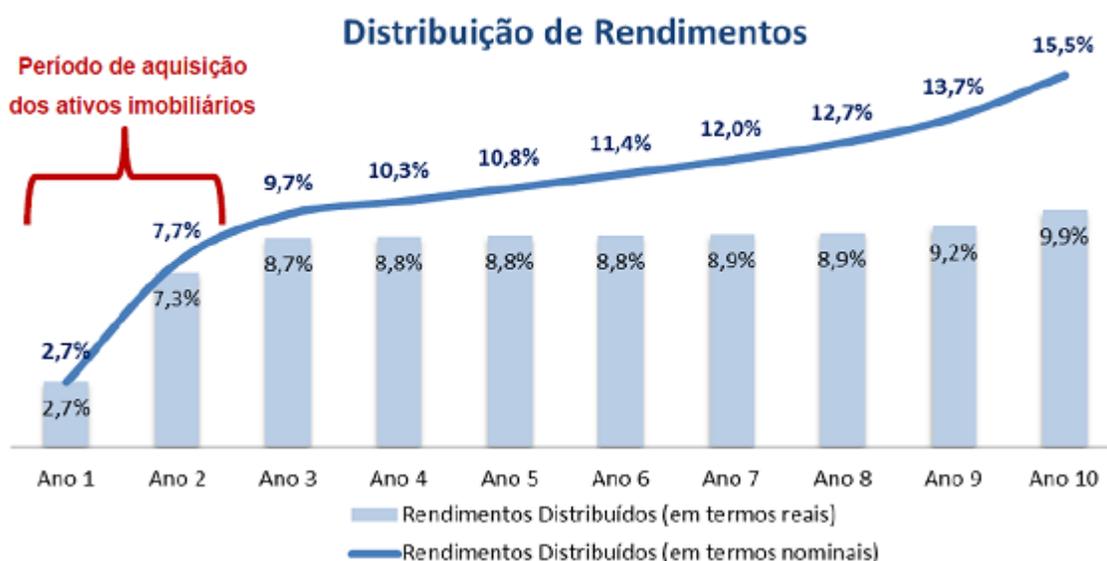
DERIVATIVOS

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos.

RENTABILIDADE ESPERADA DO FUNDO

Conforme indicado no Estudo de Viabilidade constante do Anexo V ao presente Prospecto, a rentabilidade esperada do Fundo, representada pela taxa interna de retorno do investimento (TIR), corresponde a 14,03% (quatorze inteiros e três centésimos por cento) ao ano, em termos nominais. Tal rentabilidade esperada foi calculada considerando, dentre outras premissas indicadas no Estudo de Viabilidade, a média dos valores de aluguel mensal que se espera fixar nos Contratos de Locação Atípica a serem firmados com os Locatários.

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



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

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

As Cotas serão amortizadas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos nos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais.

LIQUIDAÇÃO

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

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

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

Após a partilha acima mencionada, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Instituição Administradora ou de qualquer outro prestador de serviço contratado pelo Fundo.

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

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução acima mencionada e prevista no item 8.3 do Regulamento, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

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

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

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

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

TAXAS E ENCARGOS DO FUNDO

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

Constituem encargos do Fundo:

- I. Taxa de Administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

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

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

Atualmente, nos termos da regulamentação vigente, não é permitida a contratação de formadores de mercado diretamente pelos fundos de investimento imobiliário.

CARACTERÍSTICAS DAS COTAS

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

O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido no fechamento do dia anterior, pelo número de Cotas em circulação (cota de fechamento).

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

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, observadas as restrições abaixo:

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora; (b) o Consultor Imobiliário; (c) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora ou do Consultor Imobiliário; (d) empresas ligadas à Instituição Administradora ou ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, exceto na hipótese em que os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens “a”, “b”, “c”, “d” e “e” acima ou houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

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

A respeito das restrições de voto em Assembleias Gerais de Cotistas aplicáveis aos Cotistas Conflitados, vide a Seção “*Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo e entre os Cotistas*”, constante da página 100 e seguintes deste Prospecto.

Os Cotistas do Fundo:

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

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

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

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

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

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

Não haverá resgate de Cotas.

Novas Emissões de Cotas:

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

A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM n.º 400/03.

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

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

POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Resultados Apurados no Exercício Findo:

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

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

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

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

Para arcar com as despesas ordinárias de manutenção do Fundo e extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma Reserva de Contingência pela Instituição Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas, a qual será composta do montante equivalente a, no mínimo, 12 (doze) meses de despesas ordinárias do Fundo e limitada a 2% (dois por cento) do patrimônio líquido do Fundo. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel nos termos dos respectivos Contratos de Locação Atípica.

ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

As atividades de administração do Fundo e gestão de sua carteira de investimentos serão exercidas pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., conforme acima qualificada.

As atividades de consultoria imobiliária especializada e administração imobiliária, envolvendo a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos Imobiliários a integrarem a carteira do Fundo, bem como a administração das locações e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo serão exercidas pelo Consultor Imobiliário ou por qualquer instituição que venha a ser contratada pela Instituição Administradora para prestar os serviços de consultoria imobiliária e administração imobiliária, cujas principais atribuições encontram-se disciplinadas no item “Do Consultor Imobiliário” na Seção “Prestadores de Serviços do Fundo”, na página 71 deste Prospecto.

As atividades de administração das locações dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo serão exercidas pelo Consultor Imobiliário.

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

Limitações da Instituição Administradora:

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

Renúncia, Destituição e Descredenciamento da Instituição Administradora:

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

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

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

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

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

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

Obrigações da Instituição Administradora:

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

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

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

- a) não integram o ativo da Instituição Administradora;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;

- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

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

- a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos Ativos Imobiliários e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Artigos 29 e 31 da Instrução CVM n.º 472/08.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, com base na consultoria prestada pelo Consultor Imobiliário, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V. Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;

VI. Custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

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

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

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Regulamento;

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

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

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

A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente:

- I. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- II. Escrituração das Cotas;
- III. Custódia de ativos financeiros; e

IV. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo direta ou indiretamente.

A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, mediante a contratação, em nome do Fundo, de terceiros devidamente habilitados:

I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. Auditoria independente; e

III. Consultoria imobiliária e/ou de empresa para realizar a administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários integrantes do seu patrimônio.

A Instituição Administradora adota política de exercício de direito de voto em assembleias referentes às participações societárias integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões da Instituição Administradora em assembleias de detentores de títulos ou valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto. A íntegra da política acima referida pode ser encontrada em sua versão integral no website da Instituição Administradora (www.oliveiratrust.com.br).

VEDAÇÕES À INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

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

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III. Contrair ou efetuar empréstimo;

IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V. Aplicar no exterior recursos captados no País;

VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;

VII. Vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX. Sem prejuízo do disposto no item 13.2 do Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, ou entre o Fundo e o empreendedor;

X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM n.º 472/08;

XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. Realizar operações com derivativos; e

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

É vedado, ainda, à Instituição Administradora:

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

- Da Instituição Administradora
- Do Consultor Imobiliário
- Do Coordenador Líder
- Do Coordenador Brasil Plural
- Do Coordenador Banrisul Corretora
- Do Estruturador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Breve Histórico da Instituição Administradora

Em maio de 1991, a Instituição Administradora, a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi adquirido pelos seus atuais controladores, com objetivo específico de dar continuidade aos 22 (vinte e dois) anos de trabalho dedicados ao mercado de capitais, em especial ao mercado primário e secundário de valores mobiliários.

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

Administração

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

Há 12 (doze) anos a Instituição Administradora submete-se ao processo de classificação de risco realizado pela SR Rating, tendo sido mantida em 2009 a nota de longo prazo “AAbr”.

Administração de Fundos de Investimento

A Instituição Administradora tem experiência de mais de 12 (doze) anos na administração de fundos de investimento. Atualmente, a Instituição Administradora administra fundos de investimento de patrimônio líquido superior a R\$ 7,0 bilhões, encontrando-se entre os 20 (vinte) maiores administradores de recursos em fundos de investimento do país.

Principais atribuições da Instituição Administradora

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

A Instituição Administradora será, nos termos e condições previstos na Lei n.º 8.668/93, a titular fiduciária dos bens e direitos adquiridos sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do Regulamento, a Instituição Administradora está obrigada a:

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

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

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

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

- a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos Ativos Imobiliários e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Artigos 29 e 31 da Instrução CVM n.º 472/08.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, com base na consultoria prestada pelo Consultor Imobiliário, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V. Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;

VI. Custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

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

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

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Regulamento;

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

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

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

DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Breve Histórico do Consultor Imobiliário

A Bettio Administração e Participações Ltda. possui histórico de mais de 10 anos na realização de negócios imobiliários, estudos de viabilidade e estudos arquitetônicos para centros clínicos e centros de diagnóstico por imagens.

Desde 2003, intensificou os trabalhos de prospecção e estruturação de agências bancárias, sendo hoje seu foco principal.

Atua, também, na negociação de terrenos, imóveis residenciais, comerciais, corporativos, viabilidade de garagens e incorporações imobiliárias.

O Consultor Imobiliário está preparado para atuar em todo o território nacional, mas é na região sul do Brasil, onde está a sede da empresa, que se concentra sua área de *expertise*.

No atendimento ao mercado financeiro, o Consultor Imobiliário trabalha em conjunto com seus clientes na solução de suas necessidades no mercado imobiliário, como prospecção de imóveis para compra e locação (para expansão ou realocação de agências bancárias), avaliação e venda de ativos, operações *built-to-suit* e *sale and leaseback* (venda de agências em funcionamento, em que o próprio banco vende a agência a um investidor e passa a locar o imóvel através de um contrato de longo prazo).

A tecnologia de ponta utilizada pela empresa permite a visualização e localização de terrenos, acompanhamento das obras via câmera, com acesso *on line*. A gerência do Consultor Imobiliário acredita na tecnologia, tendo negócios que são praticamente fechados pelos métodos *on line*. Isso permite divulgar os seus serviços não somente para a região sul, mas também para todo o Brasil e o mundo.

A equipe de colaboradores do Consultor Imobiliário conta com profissionais especializados, em constante desenvolvimento e treinamento, para oferecer um atendimento de qualidade, com confiança e seriedade aos clientes e parceiros da empresa.

Consultoria Imobiliária

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

I. Assessoramento ao Fundo e à Instituição Administradora em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Imobiliários a serem realizados pelo Fundo, incluindo a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação de Ativos Imobiliários que atendam aos Critérios de Elegibilidade;

II. Gerenciamento e acompanhamento dos projetos, das obras e dos serviços complementares a serem realizados nos Ativos Imobiliários, dentro das especificações fornecidas pelos Locatários, antes ou após a expedição, pelos Locatários, do competente termo de aceite do imóvel, no âmbito do respectivo Contrato Atípico de Locação;

III. Indicação da empresa especializada de engenharia a ser contratada pelo Fundo, na forma prevista na página 55 deste Prospecto, para a realização das obras de adaptação, reforma ou edificação nos Ativos Imobiliários, que ocorram antes ou após a expedição, pelos Locatários, do competente termo de aceite do imóvel, no âmbito do respectivo Contrato Atípico de Locação ;

IV. Recomendação ao Fundo, de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade; e

V. Indicação da empresa especializada para auxiliar o Fundo na comercialização dos Ativos Imobiliários, na hipótese da não renovação da locação após o encerramento dos Contratos de Locação Atípica ou dos contratos de locação convencional, sob o regime da Lei n.º 8.245/91.

O Consultor Imobiliário deverá auxiliar a Instituição Administradora na elaboração do Relatório de Análise, encaminhando à Instituição Administradora as informações relevantes ao valor de mercado dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, preparado para cada um dos empreendimentos pertencentes ao patrimônio 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 que deverão estar devidamente indicados no Relatório de Análise, sendo que tal atualização terá por base o valor de avaliação estabelecido no último Laudo de Avaliação disponível.

Conforme previsto na Instrução CVM n.º 472/08, o valor dos imóveis a serem adquiridos pelo Fundo será apurado por empresa independente de avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo societário com a Instituição Administradora, com o Consultor Imobiliário, com os Locatários e/ou com os respectivos vendedores dos Ativos Imobiliários, a qual emitirá Laudo de Avaliação de cada imóvel.

DO COORDENADOR LÍDER

Breve Histórico do Coordenador Líder

O Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A. (Barrisul), estabelecido em 1928 com o objetivo de apoiar o desenvolvimento regional, é um banco múltiplo sólido e competitivo, com capital aberto, controlado pelo Governo do Estado do Rio Grande do Sul, sendo o seu banco oficial e principal agente financeiro. Disponibiliza uma ampla variedade de produtos e serviços financeiros aos seus clientes, e segundo dados do Banco Central, está entre os mais rentáveis dentre os maiores bancos brasileiros em total de ativos, considerando o retorno sobre patrimônio líquido.

Ao longo dos seus 83 anos de atuação tem expandido seus negócios através da abertura de agências em diversos municípios do Estado, movimento que prosseguiu com a incorporação de instituições financeiras públicas, como o Banco Real de Pernambuco (1969), o Banco Sul do Brasil (1970), o Banco de Desenvolvimento do Estado do Rio Grande do Sul, BADESUL (1992) e a DIVERGS - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários do Estado do Rio Grande do Sul (1992).

Na última década realizou investimentos em tecnologia que possibilitaram a reestruturação de todo o parque tecnológico. Merece destaque também o pioneirismo na América Latina, no que se refere a segurança nas transações eletrônicas com o lançamento do Cartão Internet Barrisul com chip. Além disso, incrementou ações destinadas ao atendimento da população não bancarizada. O Barrisul recebeu diversos prêmios, como reconhecimento por suas ações pelo desenvolvimento e pela melhoria da qualidade de vida das comunidades em que está inserido, como o Top Ser Humano, o Top Cidadania, o Top de Marketing, nas categorias Tecnologia e Responsabilidade Social, entre outros.

Em 2007, o Banrisul realizou uma oferta pública primária e secundária de ações, totalizando aproximadamente R\$ 2,1 bilhões e aderiu ao Nível 1 de Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa da BM&FBOVESPA. O período coincidiu também com a consolidação de um programa de reestruturação interna, que tomou forma com a implementação de um modelo de gestão referenciado na consecução de resultados, mediante a revisão de processos internos, desenvolvimento de um novo modelo de crédito, reestruturação da modelagem de metas comerciais e de remuneração variável aos empregados. Adequando-se ao mercado, foi criada a Gerência de Relações com Investidores e Mercado de Capitais, propiciando a manutenção e ampliação de um relacionamento de transparência tanto com o público interno como com o externo.

Em 2008, o Banrisul inaugurou a Superintendência de Santa Catarina, ampliando sua inserção nesse Estado. O projeto de expansão teve como propósito aprofundar relacionamentos com clientes locais, favorecer parcerias que fortalecessem o desenvolvimento do Estado catarinense e a ampliação da escala de atuação do Banrisul.

O ano de 2009 foi marcado pela consolidação da estratégia de agregar eficiência e qualidade à gestão, que tomou forma com a implementação de um modelo de gestão voltado para a geração de resultados, decisão que implicou numa mudança profunda e abrangente em todos os canais do Banco. A montagem dessa infraestrutura operacional e financeira sustenta a manutenção da posição de liderança conquistada pelo Banrisul e expansão em outros mercados, ampliação da receita gerada por uma base de clientes ampla, diversificada e em perspectiva de expansão, e incorporação de tecnologias inovadoras.

Em 2011, foram firmadas parcerias com as bandeiras VISA, MasterCard e VerdeCard, além de convênio com o sistema SafetyPay para compras internacionais no website *Amazon.com*. O fortalecimento da Rede Banricompras contribui para a execução da estratégia de desconcentração regional e de sustentação do crescimento do Banrisul.

Nessa mesma linha, outra iniciativa empreendida pelo Banrisul, foi o processo de aquisição de 49,9% (quarenta e nove inteiros e nove décimos por cento) da Bem-Vindo Promotora de Vendas e Serviços. A operação, realizada em parceria com a MatonInvest Holding, é parte do movimento estratégico concebido para alavancar canais de relacionamento com clientes, aumentar a carteira de crédito e expandir o potencial de distribuição de produtos e serviços financeiros em escala nacional.

O início de 2012 marcou a implementação de operação de captação externa, no montante de R\$ 900 milhões, recursos que deverão viabilizar o crescimento projetado da carteira de crédito para os próximos anos.

Presença Banrisul

O foco geográfico de atuação do Banrisul é a Região Sul do Brasil, especialmente o Rio Grande do Sul, onde é a terceira maior empresa em patrimônio líquido, segundo a Revista Amanhã.

O Banrisul detém uma rede que abrange 97,95% da população do Rio Grande do Sul, além de 39 agências distribuídas em Santa Catarina e Paraná, bem como em capitais brasileiras das regiões sudeste, nordeste e centro-oeste e ainda, duas agências no exterior.

Patrocina grandes eventos culturais e de negócios, como a Feira do Livro, a 4ª Bienal de Artes Visuais do MERCOSUL, a Festa da Uva, a Expointer, entre tantos outros eventos regionais. Estabeleceu a marca de 17º lugar no ranking das 500 maiores empresas da região Sul, divulgado anualmente pela Revista Amanhã, e é Top of Mind, como o banco mais lembrado pelos gaúchos, na pesquisa feita, também, pela Revista Amanhã.

Comparativamente a dezembro de 2010, houve um acréscimo de 48 pontos de atendimento, incluindo 4 novas agências no Estado. O saldo positivo nos últimos doze meses confirma a aceitação da comunidade da região aos produtos ofertados e ao atendimento disponibilizado, além de ratificar a proposta do Banrisul de ampliar a participação no mercado, especialmente na região Sul.

Para este ano, é esperada a abertura de outras agências na região que engloba Rio Grande do Sul e Santa Catarina, bem como uma reestruturação nos Postos de Atendimento existentes, os quais serão transformados em agências.

Objetivos Estratégicos

O projeto estratégico em execução no Banrisul está referenciado em quatro pilares: qualificação do atendimento aos clientes, abrangendo a modernização e padronização da rede de agências e a capacitação contínua dos empregados; excelência na gestão de custos administrativos; manutenção de investimentos em tecnologia e inovação e; expansão da escala de negócios, através do incremento da carteira de crédito, da oferta de produtos financeiros e da ampliação dos pontos de atendimento.

A opção pela estratégia de crescimento posta em prática alcançou seus primeiros resultados em 2011. A Rede Comercial Banricompras registrou mais de 100 mil pontos ao final do ano, e cresceu não apenas em estabelecimentos credenciados, mas também como rede de aquisição de outras bandeiras.

O fortalecimento da Rede Banricompras contribui para a execução da estratégia de desconcentração regional e de sustentação do crescimento do Banco. Nessa mesma linha, outra iniciativa empreendida pelo Banrisul foi a compra de 49,9% (quarenta e nove inteiros e nove décimos por cento) da rede de distribuição da Bem-Vindo Promotora de Vendas e Serviços, empresa especializada em Crédito Consignado do INSS e para servidores públicos federais, estaduais e municipais, conveniados em suas 73 lojas, distribuídos por vários estados do Brasil.

A operação, realizada em parceria com a MatonelInvest Holding, é parte do movimento estratégico concebido para alavancar canais de relacionamento com clientes, aumentar a carteira de crédito e expandir o potencial de distribuição de produtos e serviços financeiros em escala nacional.

O Grupo Banrisul

O conglomerado do Banrisul é formado pelo Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A., a Banrisul S.A. Administradora de Consórcios, a Banrisul S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio, a Banrisul Armazéns Gerais S.A. e a Banrisul Serviços Ltda.

Recursos Captados e Administrados

Em 2007, foi concluído um processo de capitalização e emissão secundária de ações preferenciais de titularidade do Estado do Rio Grande do Sul. Os recursos provenientes da capitalização, no montante de R\$ 800 milhões, reforçaram a base de capital do Banrisul permitindo financiar a expansão das operações de crédito e implementar estratégias comerciais e de investimentos em tecnologia da informação, garantindo maior competitividade e solidificando o papel do Banrisul como importante instrumento voltado ao desenvolvimento da economia do Estado do Rio Grande do Sul.

O Banrisul vem reforçando e consolidando sua relação de transparência com clientes e investidores, construída pela disseminação de dados e informações ao mercado, proporcionando maior e oportuno conhecimento sobre os negócios do Banrisul. Durante o ano de 2011, foram realizadas reuniões e teleconferências, totalizando 185 oportunidades de interação com analistas de mercado, investidores e acionistas pessoas físicas e jurídicas, nacionais e estrangeiras.

Embora o ano de 2011 tenha sido marcado pela incerteza e instabilidade financeira no mercado mundial, para o Banrisul o período foi de resultados consistentes, superando, em sua maioria, os indicadores do *guidance* divulgado no início do ano e mantido durante 2011.

A instituição manteve sua estratégia de crescimento no crédito e usufruiu das vantagens competitivas que apresenta em relação às demais instituições: confortável volume de disponibilidades, baixa exposição a riscos em operações de tesouraria, níveis de inadimplência e de custo de captação adequados e capacidade financeira para sustentar o crescimento dos ativos de crédito.

O resultado dos esforços empreendidos em 2011 foi coroado com a classificação recebida pelo Banco como *Investment Grade* em escala global e como *rating* máximo em escala nacional, pela Moody's Investors Service no início de janeiro de 2012. Os *ratings* atribuídos pela primeira vez na história da Instituição são de perspectiva estável e favorecem o acesso do Banrisul a investidores institucionais nos mercados nacional e internacional, ampliando o leque de recursos de *funding* para o crescimento dos ativos. Ao final de 2011, o Banrisul atingiu R\$ 38 bilhões em ativos, posicionando-se em 11º no *ranking* das instituições financeiras em saldo de ativos.

O Banrisul possui margem para sustentar o crescimento de suas operações, capacidade atestada pelo índice de Basileia, 17,24% em dezembro de 2011. Os índices que demonstram a eficácia da estrutura administrativa, dados pela proporção de despesas administrativas em relação ao volume de ativos ou em relação às receitas geradas, persistem em níveis favoráveis, representados pelos indicadores de custo operacional e de eficiência, que atingiram 4,90% e 45,19% em dezembro de 2011 respectivamente.

Os recursos captados e administrados alcançaram R\$ 29 bilhões ao final de dezembro de 2011, saldo 15,58% ou R\$ 3,9 bilhões acima do registrado no mesmo mês do ano anterior, movimento explicado pelo incremento no montante de depósitos a prazo e de fundos de investimento. Na comparação com o 3º trimestre, a variação positiva da captação foi de 5,43% ou R\$ 1,5 bilhões. A ampliação no saldo de depósitos a prazo e à vista, juntamente com os recursos de terceiros, colaboraram para a obtenção do crescimento no período.

Ao final do 4º trimestre de 2011, o Banrisul detinha R\$ 38 bilhões em ativos, dos quais R\$ 20,3 bilhões em operações de crédito, sendo que no mesmo período o seu patrimônio líquido era de R\$ 4,4 bilhões.

No mercado competitivo, o Banrisul ocupava, em setembro de 2011, a 11ª posição entre os bancos médios e grandes do Sistema Financeiro Nacional em ativos totais, 11ª posição em patrimônio líquido, 8ª posição em depósitos totais e 7ª em número de agências, de acordo com o ranking divulgado pelo Banco Central do Brasil, excluído o BNDES.

Indicadores Econômico-Financeiros

Principais Itens de Resultado - R\$ Milhões									
	2011	2010	4T11	3T11	2T11	1T11	4T10	4T11/ 3T11	2011/ 2010
Margem Financeira Líquida	3.368	2.915	907	873	833	755	787	3,87%	15,56%
Despesas com Provisão para Operações de Crédito	630	518	166	182	143	138	127	-9,12%	21,45%
Resultado Bruto da Intermediação Financeira	2.739	2.397	741	691	690	617	660	7,30%	14,28%
Receita de Intermediação Financeira	5.947	4.842	1.541	1.669	1.437	1.300	1.310	-7,63%	22,82%
Despesa de Intermediação Financeira	3.208	2.445	800	978	747	683	650	-18,18%	31,19%
Receita de Serviços e Tarifas Bancárias	702	642	185	172	173	172	173	7,10%	9,40%
Despesas Administrativas e Despesas Operacionais ⁽¹⁾	2.079	1.895	583	528	499	469	499	10,36%	9,70%
Outras Receitas Operacionais	243	209	43	87	47	67	81	-50,26%	16,29%
Resultado Operacional	1.372	1.148	325	362	353	331	362	-10,09%	19,56%
Lucro Líquido	904	741	227	239	227	211	230	-5,23%	22,00%
Resultados Distribuídos/Destinados - R\$ Milhões									
Juros sobre Capital Próprio/Dividendos ⁽²⁾	358	293	126	58	117	57	120	116,37%	22,20%
Principais Itens Patrimoniais - R\$ Milhões									
	Dez11	Dez10	Dez11	Set11	Jun11	Mar11	Dez10	Dez11/Dez10/ Set11	Dez11/ Dez10
Ativos Totais	37.586	32.128	37.586	36.554	34.755	32.951	32.128	2,82%	16,99%
Títulos e Valores Mobiliários ⁽³⁾	11.080	9.574	11.080	10.571	9.966	9.789	9.574	4,81%	15,73%
Carteira de Crédito Total	20.393	17.033	20.393	19.655	18.809	17.940	17.033	3,76%	19,73%
Provisão para Operações de Crédito	1.318	1.102	1.318	1.285	1.215	1.156	1.102	2,58%	19,58%
Créditos em Atraso > 60 dias	563	418	563	567	499	478	418	-0,61%	34,72%
Recursos Captados e Administrados	28.999	25.091	28.999	27.505	26.093	25.290	25.091	5,43%	15,58%
Patrimônio Líquido	4.400	3.855	4.400	4.298	4.118	4.009	3.855	2,36%	14,12%
Patrimônio de Referência Consolidado	4.393	3.873	4.393	4.290	4.171	4.001	3.873	2,41%	13,43%
Patrimônio Líquido Médio	4.127	3.632	4.349	4.208	4.064	3.932	3.801	3,34%	13,64%
Ativo Total Médio	34.857	30.606	37.070	35.655	33.853	32.539	32.234	3,97%	13,89%
Índices Financeiros									
	2011	2010	4T11	3T11	2T11	1T11	4T10		
Retorno sobre o Ativo Total	2,41%	2,31%	2,43%	2,64%	2,64%	2,59%	2,89%		
Retorno sobre o Patrimônio Líquido	20,56%	19,23%	22,26%	24,19%	23,96%	22,81%	26,07%		
ROAA Anualizado ⁽⁴⁾	2,59%	2,42%	2,47%	2,71%	2,71%	2,62%	2,88%		
ROAE Anualizado ⁽⁵⁾	21,91%	20,41%	22,54%	24,75%	24,31%	23,29%	26,47%		
Índice de Eficiência ⁽⁶⁾	45,19%	47,76%	45,19%	44,41%	44,99%	45,78%	47,76%		
Índice de Basileia Consolidado	17,24%	16,07%	17,24%	15,91%	15,64%	15,80%	16,07%		
Índice de Imobilização ⁽⁷⁾	3,72%	4,38%	3,72%	3,80%	4,03%	4,30%	4,38%		
Índice de Inadimplência ⁽⁸⁾	2,76%	2,45%	2,76%	2,88%	2,65%	2,67%	2,45%		
Índice de Cobertura ⁽⁹⁾	234,00%	263,63%	234,00%	226,72%	243,47%	241,72%	263,63%		
Indicadores Econômicos									
	2011	2010	4T11	3T11	2T11	1T11	4T10		
Selic Efetiva Acumulada	11,62%	9,78%	2,67%	3,01%	2,81%	2,65%	2,57%		
Taxa de Câmbio (R\$/US\$ - final de período)	1,88	1,67	1,88	1,85	1,56	1,63	1,67		
Variação Cambial (%)	12,58%	-4,31%	1,15%	18,79%	-4,15%	-2,25%	-1,65%		
IGP-M	5,10%	11,32%	0,91%	0,97%	0,70%	2,43%	3,18%		
IPCA	6,50%	5,91%	1,46%	1,06%	1,40%	2,44%	2,23%		

⁽¹⁾ Inclui despesas de pessoal, outras despesas administrativas e outras despesas operacionais.

⁽²⁾ Juros sobre o capital próprio e dividendos pagos e/ou distribuídos (antes da retenção do Imposto de Renda).

⁽³⁾ Inclui aplicações interfinanceiras de liquidez e deduz as obrigações compromissadas.

⁽⁴⁾ Lucro líquido sobre ativo total médio.

⁽⁵⁾ Lucro líquido sobre patrimônio líquido médio.

⁽⁶⁾ Índice de eficiência – acumulado no período dos últimos 12 meses. Despesas de pessoal + outras despesas administrativas / Margem financeira líquida + rendas de prestação de serviços + (Outras receitas operacionais – outras despesas operacionais).

⁽⁷⁾ Imobilizado sobre o patrimônio líquido.

⁽⁸⁾ Atrasos > 60 dias / carteira de crédito.

⁽⁹⁾ Provisão para devedores duvidosos / atrasos > 60 dias

Distribuição Pública das Cotas

Nos termos deliberados no Instrumento de Constituição e previstos no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder foi contratado pelo Fundo para a prestação dos serviços de distribuição pública das Cotas.

Maiores detalhes a respeito dos serviços a serem prestados pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta estão dispostos na Seção “Da Distribuição de Valores Mobiliários”, constante da página 83 e seguintes deste Prospecto.

Locatário

O Banrisul e/ou sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Banrisul atuarão na qualidade de locatários na modalidade “*built-to-suit*” ou outras formas de locação atípica, tendo por objeto os Ativos Imobiliários, nos termos descritos nos Contratos de Locação Atípica. As características mínimas que os Contratos de Locação Atípica deverão possuir estão descritas no item “Características Gerais e Condições Mínimas dos Contratos de Locação Atípica”, da Seção “Características do Fundo”, na página 55 deste Prospecto.

DO COORDENADOR BRASIL PLURAL

Breve Histórico do Coordenador Brasil Plural

A Brasil Plural Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (nova denominação social da Flow Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - “Flow CCTVM”) foi fundada no primeiro semestre de 2003 por Jorge Felipe Lemann, atuando de forma completa e plena como intermediária, custodiante e *clearing member* (membro de compensação) em todos os mercados administrados pela BM&FBOVESPA, apresentando ainda crescente atuação como corretora de câmbio e intermediária nos demais mercados domésticos de balcão organizados - CETIP e SELIC.

O Coordenador Brasil Plural iniciou suas atividades de intermediação de Títulos Públicos e Privados, assim como sua atuação na intermediação de operações no segmento de BM&FBOVESPA sempre voltada para os investidores institucionais. Em julho de 2008 o Coordenador Brasil Plural passou a ser Custodiante Pleno junto a CBLC e, em abril de 2009, recebeu autorização para atuar diretamente no segmento de Bovespa da BM&FBOVESPA, como Corretora Plena e Agente de Compensação Próprio. Em agosto de 2009 recebeu autorização do Banco Central do Brasil para atuar também como Corretora de Câmbio e intermediar operações no segmento de BM&FBOVESPA. Desde o início de 2010 o Coordenador Brasil Plural vem investindo em seu departamento de research que conta com profissionais egressos dos principais times de analistas do Brasil.

O Coordenador Brasil Plural, após passar pelos processos de auditorias de qualidade da BM&FBOVESPA, denominado PQO - Programa de Qualificação Operacional, obteve 4 (quatro) selos de qualidade relativos aos segmentos em que atua, a saber: (i) Agro Broker, (ii) Execution Broker, (iii) Retail Broker, e (iv) Web Broker.

Em outubro de 2011, os sócios fundadores do Coordenador Brasil Plural, ainda atuando sob a denominação social de Flow CCTVM assinaram Memorando de Entendimentos com a Plural Capital Empreendimentos e Participações Ltda. (“Plural Capital”) para regular a associação entre a Plural Capital e a Flow CCTVM, e, em 7 de março de 2012 foi celebrado definitivamente um Acordo de Associação de forma que, com a aprovação da operação pelo Banco Central do Brasil, os sócios fundadores da Flow CCTVM passaram a ser sócios de holding do grupo Brasil Plural e a Plural Capital passou a ser a controladora indireta da Flow CCTVM, a qual, nos termos da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 04 de julho de 2012, homologada pelo Banco Central do Brasil, nos termos do Ofício 07323/2012-BCB/Deorf/GTRJA, datado de 13 de agosto de 2012, e protocolada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o n.º 0.865.673/12-3, teve sua denominação social alterada para Brasil Plural Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A..

O grupo Brasil Plural nasceu a partir de 4 (quatro) sócios que enxergaram na diversidade de habilidades que possuem, a oportunidade de se unir. Referidos sócios tinham em seus currículos a experiência de ter comandado as áreas de Tesouraria, Investment Banking, Comercial e Trading de um dos maiores bancos de investimentos independente do Brasil.

Tal associação foi positiva, pois o foco no cliente é uma importante característica tanto do Coordenador Brasil Plural quanto do grupo Brasil Plural, uma vez que ambos visam estabelecer relacionamentos sólidos e duradouros com seus clientes através da presença útil em toda a cadeia decisória e de investimentos da vida empresarial do cliente. Com esse foco, o Coordenador Brasil Plural e o grupo Brasil Plural criaram toda uma infraestrutura de serviços e produtos para permitir que estejam sempre próximas dos seus clientes e investidores.

Neste sentido, a Plural Capital passou a ter, através da sua parceria com o Coordenador Brasil Plural, uma plataforma de distribuição de produtos nos mercados de capitais, juntamente com as atividades de corretora nos mercados secundários de renda fixa e de renda variável.

Distribuição Pública das Cotas

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Brasil Plural foi contratado pelo Fundo para a prestação dos serviços de distribuição pública das Cotas.

Maiores detalhes a respeito dos serviços a serem prestados pelo Coordenador Brasil Plural no âmbito da Oferta estão dispostos na Seção “Da Distribuição de Valores Mobiliários”, constante da página 75 e seguintes deste Prospecto.

DO COORDENADOR BANRISUL CORRETORA

Breve Histórico do Coordenador Banrisul Corretora

A Banrisul S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio, foi fundada no dia 17 de dezembro de 1970. É uma empresa do grupo Banrisul que opera no mercado de capitais como intermediadora na compra e venda de ações à vista, de opções, a termo e futuro. Localizada no edifício-sede do Banrisul, com loja e plenário para atendimento a clientes, um espaço com monitores diretamente ligados à BM&FBOVESPA, onde os clientes podem acompanhar as cotações do mercado de renda variável para a melhor tomada de decisões de compra e venda de ações. Na mesa de operações, a empresa conta também com profissionais qualificados e certificados, que primam pela eficiência e pela segurança. Dispõe de uma equipe operacional ágil e uma estrutura atualizada.

Através dos sistemas eletrônicos Megabolsa, *After Market* e Soma, os clientes podem acompanhar as movimentações ocorridas em tempo real, e realizar suas operações com títulos de empresas dos mais variados segmentos, negociados em bolsa. Também possui sistema de *Home Broker*, serviço interligado ao sistema da BM&FBOVESPA que permite ao investidor enviar, em ambiente totalmente seguro, via internet, diretamente de sua casa ou escritório, ordens de compra e venda de ações.

A Banrisul Corretora também está autorizada pela CVM a coordenar a emissão de títulos e valores mobiliários no mercado de capitais e intermediar a compra e venda desses papéis junto aos investidores.

Outros segmentos de atuação da Banrisul Corretora

- Banrisul Cinema: tem como objetivo incentivar a indústria cinematográfica, em especial a regional, a partir de parcerias com investidores pessoas físicas e pessoas jurídicas, interessados em ações de responsabilidade social, por exemplo, com a exposição da sua marca na divulgação de filmes, e em retorno fiscal, pois, através da aquisição de

certificados de investimento na produção de filmes nacionais, utilizando o benefício da Lei n.º 8.685/93 (Lei do Audiovisual), o investidor pode abater o valor aplicado no Imposto de Renda, limitado a 3% (três por cento) do imposto devido, tendo, inclusive, retorno de 25% (vinte e cinco por cento) do valor investido.

- Arroz na Bolsa: é um programa de comercialização de safra através do pregão eletrônico da Bolsa Brasileira de Mercadorias - BBM, com o apoio do Governo Estadual/IRGA. O objetivo é oferecer o acesso a mecanismos de mercado que garantam preço justo na época de vender seu produto, aos produtores.
- Mercado do Ouro: É o mais tradicional ativo na composição das carteiras de investimentos, devido à segurança e liquidez internacionais. O ouro tem o atrativo de ser convertido em moeda em qualquer parte do mundo, a qualquer momento.
- Tesouro Direto: é uma modalidade de investimento em títulos públicos federais, de preferência e escolha do investidor, previamente cadastrado junto à Banrisul Corretora.

Desempenho financeiro e operacional da Banrisul Corretora no ano de 2011:

- Ativos Totais - R\$ 83,2 milhões;
- Patrimônio Líquido - R\$ 74,7 milhões;
- Lucro Líquido - R\$ 4,5 milhões;
- Rendas de Títulos e Valores Mobiliários - R\$ 9,2 milhões;
- Receita de Prestação de Serviços - R\$ 6,9 milhões;
- Clubes de Investimento - A corretora administra 12 clubes de investimento, com saldo de R\$ 3,8 milhões;
- Sistema *Home Broker* - neste sistema, as operações realizadas atingiram o montante de R\$ 799,27 milhões; e
- Volume Total de Operações - em 2011, as operações realizadas alcançaram o total de R\$ 1,3 bilhões.

Distribuição Pública das Cotas

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Banrisul Corretora foi contratado pelo Fundo para a prestação dos serviços de distribuição pública das Cotas.

Maiores detalhes a respeito dos serviços a serem prestados pelo Coordenador Banrisul Corretora no âmbito da Oferta estão dispostos na Seção “Da Distribuição de Valores Mobiliários”, constante da página 83 e seguintes deste Prospecto.

DO ESTRUTURADOR

Breve Histórico do Estruturador

A Brasil Plural Consultoria e Assessoria Ltda. (nova denominação social da Plural Capital Consultoria e Assessoria Ltda.) é uma sociedade integrante do grupo Brasil Plural (“Brasil Plural”) que atua nas áreas de assessoria financeira, gestão de recursos, gestão de patrimônio e investimentos alternativos, dentre eles: setor imobiliário, óleo & gás, e resseguradora. Fundada em 2009, hoje conta com mais de 140 funcionários e possui escritórios no Rio de Janeiro, São Paulo e Nova Iorque.

A empresa é formada por sócios que possuem um amplo histórico no mercado de capitais brasileiro, bem como, relacionamento com empresas brasileiras e instituições financeiras. Todos com participação em operações de abertura de capital, estruturação e assessoria financeira,

compra e venda de empresas, gestão de recursos de terceiros, mercado de securitização, operações de crédito em geral e operações de tesouraria no mercado doméstico e internacional.

Com foco no cliente, além de um time de profissionais que traz em seus currículos credibilidade e vasta experiência em diversos segmentos da economia, a Brasil Plural pretende desempenhar o papel de provedor de soluções financeiras originais para empresas e investidores.

Atualmente, a Brasil Plural está apoiada em quatro pilares de atuação:

- Assessoria financeira para empresas e pessoas físicas: a Brasil Plural conta com quatro sócios que comandaram, ao longo dos últimos dez anos, grande número de transações de aberturas de capital (IPO) e fusões e aquisições (M&A) na América Latina;

- Gestão de recursos de terceiros: seus sócios tiveram sob sua gestão um volume superior a 20 bilhões de dólares em fundos de ações, multimercado e operações em ativos de mercados emergentes;

- Gestão de patrimônio: contando com uma equipe independente e qualificada, com especialização em análise de investimentos e alocação de ativos, a Brasil Plural oferece aos indivíduos, famílias e/ou empresas uma estrutura única de gerenciamento de riquezas no mercado;

- Estruturação de produtos financeiros, investimentos alternativos e Private Equity: Com foco específico nos setores de Real Estate e Óleo&Gás, a Brasil Plural conta com duas equipes com foco exclusivo para tais setores, e vasta experiência, tendo já realizado diversas operações no mercado destes setores.

O time de estruturação de produtos da Brasil Plural possui expertise no desenvolvimento de produtos financeiros de base imobiliária, tendo como atividade principal a estruturação de emissões de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), de lastro estruturado e pulverizado, bem como a estruturação de fundos imobiliários.

A Brasil Plural busca oferecer ao cliente uma plataforma de produtos e assessoria financeira moderna e inovadora, viabilizando um conjunto de soluções que englobe desde o processo de tomada de decisões estratégicas até alternativas de investimentos compatíveis às suas necessidades, sempre dentro dos mais rígidos padrões éticos e de qualidade.

7. DA DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

- Condições do Contrato de Distribuição
- Relações do Fundo com os Coordenadores
- Procedimentos da Distribuição
- Contratação das Instituições Participantes Especiais
- Contrato de Garantia de Liquidez

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

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

A atividade de coordenação e distribuição das Cotas objeto da Oferta será realizada pelos Coordenadores.

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

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

As Cotas serão distribuídas publicamente a investidores em geral, que tenham como objetivo investimento de longo prazo, com um investimento mínimo no Fundo de 100 (cem) Cotas, equivalentes a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo.

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

A Oferta será encerrada quando da colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta ou, a qualquer momento, mediante decisão da Instituição Administradora e do Coordenador Líder, após a colocação de Cotas em montante suficiente para atender aos critérios de Distribuição Parcial.

Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, no ato de sua aceitação da Oferta, o Investidor poderá condicionar sua adesão à colocação do Volume Total da Oferta ou do Volume Mínimo da Oferta, sendo que, nessa última hipótese, poderá indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas inicialmente; ou (ii) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Caso o Investidor condicione sua adesão à Oferta nos termos acima mencionados, os valores dados em contrapartida às Cotas cujas condições para sua efetiva aquisição pelo investidor não foram verificadas serão integralmente restituídos aos investidores, sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data do encerramento do Prazo de Distribuição da Oferta.

Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder promoverá a publicação do Anúncio de Encerramento.

Caso encerrado o prazo da Oferta, não tenham sido colocadas cotas em montante suficiente para atender aos critérios de Distribuição Parcial, a Oferta será cancelada pela Instituição Administradora.

O Contrato de Distribuição estabelece também a remuneração que será devida ao Coordenador Líder, aos Coordenadores Contratados e às Instituições Participantes Especiais. Referida remuneração encontra-se descrita neste Prospecto na Seção “Remuneração dos Prestadores de Serviços”, constante da página 93 e seguintes deste Prospecto.

RELAÇÕES DO FUNDO COM OS COORDENADORES

Os Coordenadores não se comprometeram a subscrever qualquer quantidade de Cotas, sendo somente responsáveis pela colocação das Cotas, sob regime de melhores esforços.

Caso qualquer um dos Coordenadores adquira qualquer número de Cotas do Fundo, este não terá o direito a voto nas matérias que se configurem como conflito de interesse, ou seja, referentes ao relacionamento do Fundo com os Locatários, quais sejam, aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, renegociação dos Contratos de Locação Atípica, entre outras situações de conflito de interesses

PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO

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

Os Coordenadores organizarão a colocação das Cotas perante quaisquer investidores interessados, de forma discricionária, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.

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

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

(ii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM n.º 400/03, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM n.º 400/03;

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

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

(v) iniciada a Oferta, os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante os Coordenadores, mediante o pagamento do valor estipulado no respectivo Boletim de Subscrição;

(vi) caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM n.º 400/03; e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM n.º 400/03, o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão aos Coordenadores até às 16 horas do quinto Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada por escrito a suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data da respectiva revogação; e

(vii) caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM n.º 400/03; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM n.º 400/03; ou (c) o presente Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e os Coordenadores comunicarão aos investidores o cancelamento da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de Aviso ao Mercado. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

CONTRATAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES ESPECIAIS

O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, sob coordenação e responsabilidade do Coordenador Líder, com a participação das Instituições Participantes Especiais, por meio da celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM.

A participação de Instituições Participantes Especiais não prejudicará as obrigações assumidas pelos Coordenadores perante o Fundo, a Instituição Administradora, e as Instituições Participantes Especiais estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores previstas neste Prospecto e no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e da legislação em vigor.

As Instituições Participantes Especiais terão direito a receber uma remuneração, a ser deduzida da comissão de distribuição do Coordenador Líder, conforme previsto na página 94 deste Prospecto.

CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. TRIBUTAÇÃO

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. TRIBUTAÇÃO

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

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

TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitas à incidência do Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei n.º 12.024/09.

O imposto pago pela carteira do Fundo, poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

A Lei n.º 8.668/93 e a Lei n.º 9.779/99 estabelecem que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário são isentas de imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza em sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

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

TRIBUTAÇÃO DOS INVESTIDORES

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, 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).

Nos termos do Artigo 3º, inciso III e Parágrafo Único, da Lei n.º 11.033/04, estão isentos de Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo, desde que:

- I. suas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- II. o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e
- III. o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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

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

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

O imposto acima referido será considerado:

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

Os Cotistas residentes ou domiciliados no exterior, regra geral, ficam sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável ao Cotista pessoa física residente no Brasil. As exceções dizem respeito a Cotistas sediados em localidades de tributação favorecida e a Cotistas registrados de acordo com a Resolução CMN nº 2.689, que não sejam residentes ou domiciliados em país com tributação favorecida, os quais, em determinadas situações, estão sujeitos a um tratamento tributário diferenciado. Para maiores informações acerca de tal tratamento diferenciado, recomendamos que os investidores consultem seus respectivos assessores legais.

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

Sem prejuízo do disposto acima, a Instituição Administradora analisará a mudança na legislação tributária para verificar a necessidade da convocação de Assembleia Geral de Cotistas.

TRIBUTAÇÃO DO IOF/TÍTULOS

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

Outras operações não abrangidas anteriormente, realizadas com cotas do Fundo, estão sujeitas, atualmente, à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF-Títulos. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

TRIBUTAÇÃO DO IOF/CÂMBIO

Nas liquidações de operações de câmbio por investidor estrangeiro, para ingresso de recursos no País, para aplicação no mercado financeiro e de capitais, incidirá o Imposto sobre Operações Financeiras (IOF/Câmbio) à alíquota de 6% (seis por cento), nos termos do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, alterado pelo Decreto n.º 7.412, de 30 de dezembro de 2010.

Liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro sujeitam-se à alíquota zero, ressaltando-se que a alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo até 25% (vinte e cinco por cento).

9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

- Taxa de Administração
- Remuneração do Consultor Imobiliário
- Remuneração do Coordenador Líder
- Remuneração dos Coordenadores Contratados e das Instituições Participantes Especiais
- Remuneração do Estruturador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 0,4% (quatro décimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

A Taxa de Administração acima mencionada terá o piso de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

A remuneração devida à Instituição Administradora será calculada e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente aos serviços prestados. A remuneração da Instituição Administradora será calculada todo Dia Útil com base no patrimônio líquido do Fundo do dia anterior à realização do referido cálculo, à taxa de "1/252" (um duzentos e cinquenta e dois avos) de forma linear.

Adicionalmente, será devido à Instituição Administradora, a título de Taxa de Administração, uma remuneração equivalente a R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) por cada Ativo Imobiliário adquirido pelo Fundo, limitado a um total de R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais), conforme previsto no Estudo de Viabilidade do Fundo, a ser paga no 1º (primeiro) dia útil do mês subsequente a cada aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo.

A Taxa de Administração inclui as atividades de controladoria, custódia qualificada dos Ativos e escrituração de Cotas do Fundo, que serão exercidas pela Instituição Administradora.

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

O montante equivalente a até 80% (oitenta por cento) da Taxa de Administração devida exclusivamente à Instituição Administradora poderá ser paga diretamente pelo Fundo a terceiros indicados pela Instituição Administradora, que venham a ser contratados por esta para a prestação de serviços auxiliares à administração do Fundo.

Os valores devidos mensalmente à Instituição Administradora serão acrescidos de 13,83% (treze inteiros e oitenta e três centésimos por cento), sendo tal percentual referente ao acréscimo dos tributos incidentes sobre a Taxa de Administração, na data de celebração do Regulamento do Fundo.

Os valores previstos neste item, expressos em reais, serão atualizados anualmente pela variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) a partir do primeiro dia do mês referente à integralização das Cotas do Fundo.

O Fundo não cobrará dos Cotistas taxas de performance, de ingresso ou de saída.

REMUNERAÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Pela prestação dos serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, o Consultor Imobiliário fará jus à remuneração abaixo indicada:

- (i) R\$ 1.250.000,00 (um milhão, duzentos e cinquenta mil reais), divididos em 12 (doze) parcelas, a ser pago mensalmente durante os primeiros 12 (doze) meses após a autorização de funcionamento do Fundo;
- (ii) 4,0% (quatro por cento) dos valores investidos pelo Fundo na aquisição dos Ativos Imobiliários;
- (iii) 4,0% (quatro por cento) dos valores investidos pelo Fundo na implantação, adaptação e reforma dos Ativos Imobiliários; e
- (iv) 3,5% (tres inteiros e cinco décimos por cento) do valor bruto de aluguéis auferidos pelo Fundo, a título de administração das locações e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

A remuneração do Consultor Imobiliário será paga diretamente pelo Fundo, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

REMUNERAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

Pela prestação dos serviços de distribuição de Cotas do Fundo, será devida diretamente pelo Fundo ao Coordenador Líder uma comissão no valor líquido equivalente ao percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) sobre o montante total das Cotas efetivamente colocadas, equivalente ao valor máximo de R\$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais) em caso de colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta, acrescida da respectiva tributação descrita abaixo.

Todos os pagamentos referentes à comissão do Coordenador Líder deverão ser realizados acrescidos dos valores relativos ao Imposto de Renda e Proventos de Qualquer Natureza Retido na Fonte - IR Fonte; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS; à Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL retido na fonte e todos os demais tributos retidos ou que venham a ser retidos sobre o a referida comissão, incluindo quaisquer juros, adicionais de impostos, multas ou penalidades correlatas que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie, bem como quaisquer majorações das alíquotas já existentes, de forma que o Coordenador Líder receba o valor integral da comissão a que lhe cabe, como se tais tributos não fossem incidentes.

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

REMUNERAÇÃO DOS COORDENADORES CONTRATADOS E DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES ESPECIAIS

Os Coordenadores Contratados e as Instituições Participantes Especiais farão jus a uma remuneração, a ser deduzida da comissão de distribuição do Coordenador Líder prevista no item acima, calculada e a ser paga da seguinte forma:

- (i) 0,1% (um décimo por cento) do volume financeiro referente às Cotas efetivamente liquidadas pelo respectivo Coordenador Contratado ou pela respectiva Instituição Participante Especial, remuneração esta que será paga na data de liquidação da Oferta, conforme o caso, por meio do sistema da BM&FBOVESPA, pelo Coordenador Líder ou diretamente pelo Fundo; e
- (ii) 0,9% (nove décimos por cento) do volume financeiro referente às Cotas colocadas pelo respectivo Coordenador Contratado ou pela respectiva Instituição Participante Especial e efetivamente adquiridas pelos investidores, remuneração esta que será paga, na data de liquidação da Oferta, conforme o caso, por meio do sistema da BM&FBOVESPA, pelo Coordenador Líder ou diretamente pelo Fundo.

Todos os pagamentos referentes à comissão dos Coordenadores Contratados e das Instituições Participantes Especiais deverão ser realizados acrescidos dos valores relativos ao Imposto de Renda e Proventos de Qualquer Natureza Retido na Fonte - IR Fonte; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS; à Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL retido na fonte e todos os demais tributos retidos ou que venham a ser retidos sobre o a referida comissão, incluindo quaisquer juros, adicionais de impostos, multas ou penalidades correlatas que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie, bem como quaisquer majorações das alíquotas já existentes, de forma que o respectivo Coordenador Contratado e a respectiva Instituição Participante Especial receba o valor integral da comissão a que lhe cabe, como se tais tributos não fossem incidentes.

REMUNERAÇÃO DO ESTRUTURADOR

O Estruturador fará jus à remuneração calculada e a ser paga pelo Fundo da seguinte forma: 1,1% (um inteiro e um décimo por cento) sobre o montante total das Cotas efetivamente colocadas, acrescido da respectiva tributação.

O pagamento referente à comissão do Estruturador deverá ser realizado acrescido dos valores relativos ao Imposto de Renda e Proventos de Qualquer Natureza Retido na Fonte - IR Fonte; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS; à Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL retido na fonte e todos os demais tributos retidos ou que venham a ser retidos sobre o a referida comissão, incluindo quaisquer juros, adicionais de impostos, multas ou penalidades correlatas que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie, bem como quaisquer majorações das alíquotas já existentes, de forma que o Estruturador receba o valor integral da comissão a que lhe cabe, como se tais tributos não fossem incidentes.

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES

Instituição Administradora

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

Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205,
Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ
CEP 22631-000

At.: Sr. José Alexandre Costa de Freitas

Telefone: (21) 3514-0000

Fac-símile: (21) 3514-0099

E-mail: estrutura@oliveiratrust.com.br / freitas@oliveiratrust.com.br

Website: www.oliveiratrust.com.br

Consultor Imobiliário

BETTIO ADMINISTRAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Avenida Cristóvão Colombo, n.º 3.000, sala 501
Higienópolis, Porto Alegre, RS
CEP 90560-005

At.: Jurandi Bettio / Edson Borba

Tel.: (51) 8146-7633 / (51) 9332-0713

Fax: (51) 3320-3283

E-mail: bettioparticipacoes@gmail.com.

Website: www.bettioparticipacoes.com

Coordenador Líder

BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A.

Rua Capitão Montanha, n.º 177

Centro, Porto Alegre, RS

CEP 90010-040

At.: Maria Lucia Rutta Ferreira

Tel.: (51) 3215-2322

E-mail: maria_lucia_ferreira@banrisul.com.br

Website: www.banrisul.com.br

Coordenador Brasil Plural

BRASIL PLURAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

(nova denominação social da Flow Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Rua Surubim, n.º 373, térreo, cj. 01-parte e cj.02-parte,

Brooklin Novo, São Paulo, SP

CEP 04571-050

At.: Rodrigo Hiltz

Tel.: (11) 3206-8000

Fax: (11) 3206-8001

E-mail: Rodrigo.hiltz@brasilplural.com

Website: www.brasilpluralcorretora.com

Coordenador Banrisul Corretora

BANRISUL S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO

Rua Caldas Junior, n.º 108, 4º andar

Centro, Porto Alegre, RS

CEP: 90010-040

At.: Pércio Silveira

Tel.: (51) 3215-1119

Fax: (51) 3215-2001

E-mail: Silveira@banrisul.com.br

Website: www.banrisulcorretora.com.br

Estruturador

BRASIL PLURAL CONSULTORIA E ASSESSORIA LTDA.

(nova denominação social da Plural Capital Consultoria e Assessoria Ltda.)

Rua Surubim, n.º 373, 1º Andar, cj 11- parte,

Brooklin Novo, São Paulo, SP

CEP 04571-050

At.: Fabiano Mansur

Tel.: (11) 3206-8000

Fax: (11) 3206-8001

E-mail: Fabiano.mansur@brasilplural.com

Website: www.brasilplural.com

Auditor Independente

KPMG Auditores Independentes

Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 33, S 17º Andar

Itaim Bibi, São Paulo, SP

CEP 04530-904

At.: Rodrigo Branco

Tel.: (11) 2183-3000

Fax: (11) 2183-3001

E-mail: rodrigobranco@kpmg.com.br

Website: www.kpmg.com.br

Assessor Legal

PMKA Advogados Associados

Avenida Nações Unidas, n.º 4.777, 13º Andar,

Alto de Pinheiros, São Paulo, SP

CEP 05477-000

Telefone: (11) 3133-2500

Fac-símile: (11) 3133-2505

Advogado Responsável: Alexandre Assolini Mota e Juliano Cornacchia

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

Website: www.pmka.com.br

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

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

Relacionamento da Instituição Administradora com:

Coordenador Líder:

Exceto pelo relacionamento existente em razão da prestação de serviços de coordenação da presente Oferta, a Instituição Administradora e o Coordenador Líder não mantêm qualquer relacionamento comercial na data deste Prospecto.

Coordenador Brasil Plural:

O Coordenador Brasil Plural não mantêm, atualmente, qualquer relacionamento com a Instituição Administradora e/ou com empresas de seu grupo econômico.

Coordenador Banrisul Corretora:

Exceto pelo relacionamento existente em razão da prestação de serviços de coordenação da presente Oferta, a Instituição Administradora e o Coordenador Banrisul Corretora não mantêm qualquer relacionamento comercial na data deste Prospecto.

Consultor Imobiliário:

Exceto pelo relacionamento existente em razão da prestação de serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, a Instituição Administradora e o Consultor Imobiliário não mantêm qualquer relacionamento comercial na data deste Prospecto.

Estruturador:

A Instituição Administradora presta os serviços de agente fiduciário das séries da 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Brasil Plural Securitizadora S.A. (nova denominação social da Plural Capital Securitizadora S.A.), companhia securitizadora de créditos pertencente ao mesmo grupo econômico do Estruturador.

Relacionamento do Coordenador Líder com:

Coordenador Brasil Plural:

O Coordenador Brasil Plural não mantêm, atualmente, qualquer relacionamento com o Coordenador Líder e/ou com empresas de seu grupo econômico.

Coordenador Banrisul Corretora:

O Coordenador Banrisul Corretora é uma instituição integrante do conglomerado financeiro do Coordenador Líder.

Consultor Imobiliário:

O Consultor Imobiliário e seu sócio majoritário mantêm junto ao Coordenador Líder, na data deste Prospecto, relacionamento comercial que consiste em operações típicas de mercado bancário, incluindo conta corrente e operações de crédito. Adicionalmente, o Coordenador Líder já participou de algumas operações de aquisição e locação de imóveis nas quais o Consultor Imobiliário atuou como assessor, conforme o caso, do vendedor ou do locatário dos referidos imóveis.

Estruturador:

O Estruturador e empresas de seu grupo econômico não mantêm, atualmente, qualquer relacionamento com o Coordenador Líder e/ou com empresas de seu grupo econômico.

Relacionamento do Coordenador Brasil Plural com:

Coordenador Banrisul Corretora:

O Coordenador Banrisul Corretora não mantêm, atualmente, qualquer relacionamento com o Coordenador Brasil Plural e/ou com empresas de seu grupo econômico.

Consultor Imobiliário:

O Consultor Imobiliário não mantêm, atualmente, qualquer relacionamento com o Coordenador Brasil Plural e/ou com empresas de seu grupo econômico.

Estruturador:

Em outubro de 2011, os sócios fundadores da Coordenador Brasil Plural, ainda atuando sob a denominação social de Flow CCTVM assinaram Memorando de Entendimentos com a Plural Capital Empreendimentos e Participações Ltda. para regular a associação entre a Plural Capital e a Flow CCTVM, e, em 7 de março de 2012 foi celebrado definitivamente um Acordo de Associação de forma que, com a aprovação da operação pelo Banco Central do Brasil, os sócios fundadores da Flow CCTVM passaram a ser sócios de holding do grupo Brasil Plural e a holding do grupo Brasil Plural passou a ser a controladora indireta da Flow CCTVM, a qual, nos termos da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 04 de julho de 2012, homologada pelo Banco Central do Brasil, nos termos do Ofício 07323/2012-BCB/Deorf/GTRJA, datado de 13 de agosto de 2012, e protocolada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o n.º 0.865.673/12-3, teve sua denominação social alterada para Brasil Plural CCTVM.

Relacionamento do Coordenador Banrisul Corretora com:

Consultor Imobiliário:

O Consultor Imobiliário não mantém, atualmente, qualquer relacionamento com o Coordenador Banrisul Corretora.

Estruturador:

O Estruturador e empresas de seu grupo econômico não mantêm, atualmente, qualquer relacionamento com o Coordenador Banrisul Corretora e/ou com empresas de seu grupo econômico.

Relacionamento do Consultor Imobiliário com:

Estruturador:

O Estruturador e empresas de seu grupo econômico não mantêm, atualmente, qualquer relacionamento com o Consultor Imobiliário e/ou com empresas de seu grupo econômico.

POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E ENTRE OS COTISTAS

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta, descritas na Seção “Relacionamento entre as Partes”, na página 98 deste Prospecto, não há outras potenciais situações que podem ensejar conflito de interesses entre as partes.

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

Não configura situação de conflito (i) a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários de propriedade dos Locatários ou do empreendedor, desde que este não seja pessoa ligada à Instituição Administradora e/ou ao Consultor Imobiliário; (ii) a aquisição de Ativos de Renda Fixa emitidos e/ou administrados, conforme aplicável, pela Instituição Administradora e/ou pelo Consultor Imobiliário, respeitando-se os limites da legislação em vigor; e (iii) a contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo grupo econômico da Instituição Administradora e/ou do Consultor Imobiliário e/ou dos Locatários para realizar a distribuição pública de Cotas do Fundo.

Cotistas em Conflito de Interesse

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

As seguintes situações, sem prejuízo de outras, serão consideradas posição de controle em relação ao Fundo:

I. A titularidade de Cotas em percentual correspondente a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da totalidade das Cotas com direito a voto do Fundo, observadas as restrições previstas nos itens 7.1.3.1 a 7.1.3.3 do Regulamento; e/ou

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

Qualquer Cotista ou grupo de Cotistas que venha a se enquadrar no conceito de Cotista Conflitado, nos termos previstos no Regulamento deverá enviar à Instituição Administradora as seguintes informações:

- I. nome e qualificação do Cotista adquirente, indicando o número de inscrição no CNPJ/MF ou no CPF/MF;
- II. objetivo da participação e quantidade visada, contendo, se for o caso, declaração do Cotista adquirente de que suas compras não objetivam alterar a estrutura de funcionamento do Fundo;
- III. número de Cotas, já detidas, direta ou indiretamente, pelo Cotista adquirente ou outras pessoas físicas, jurídicas ou fundos de investimento a ele ligadas;
- IV. indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de Cotas de emissão do Fundo; e
- V. na hipótese do Cotista apresentar interesse pela exceção prevista na seção “*Liberção de Cotistas Conflitados*” abaixo, uma autorização para que a Instituição Administradora transmita aos Locatários todas as informações listadas nos incisos I a IV acima.

A comunicação a que se refere o parágrafo acima deverá ser realizada imediatamente após o Cotista enquadrar-se no conceito de Cotista Conflitado previsto neste Prospecto e no Regulamento.

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

Da Proteção aos Cotistas

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

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

Após um Cotista ou grupo de Cotistas ser enquadrado como Cotistas Conflitados, de acordo com o acima disposto, a Instituição Administradora deverá adotar as medidas necessárias para que a distribuição dos resultados auferidos pelo Fundo devidos aos Cotistas Conflitados seja depositada em uma conta vinculada em estabelecimento bancário oficial, para garantir obrigações dos Cotistas Conflitados, ou eventuais prejuízos por eles causados aos demais Cotistas.

Na situação acima, o Administrador deverá enviar uma notificação aos Cotistas Conflitados em até 10 (dez) dias do primeiro depósito efetuado em conta vinculada.

O valor depositado em conta vinculada, nos termos acima expostos, deverá ser liberado aos Cotistas Conflitados (i) no momento em que comprovar não estar mais enquadrado no conceito de Cotista Conflitado, ou (ii) mediante recebimento de autorização dos Locatários prevista abaixo.

Liberção de Cotistas Conflitados

Fica ressalvado que, na hipótese dos Cotistas Conflitados concordarem com o envio das informações elencadas acima para a análise pelos Locatários, bem como o envio de quaisquer outras informações que os Locatários considerem necessárias, a Instituição Administradora, mediante anuência expressa dos Locatários, a ser concedida a exclusivo critério destes, poderá liberar o Cotista Conflitado do cumprimento dos atos previstos nos itens 13.4 e seguintes do Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

- Informações aos Cotistas
- Remessa de Informações à CVM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

INFORMAÇÕES AOS COTISTAS

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

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

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a) o valor do Patrimônio Líquido, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e
 - b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção, conforme relatório disponibilizado pelo Consultor Imobiliário;
- 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, a 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 n.º 472/08, o qual deverá conter, no mínimo:
 - 1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período, conforme relatório disponibilizado pelo Consultor Imobiliário;
 - 2) programa de investimentos para o semestre seguinte, conforme relatório disponibilizado pelo Consultor Imobiliário;
 - 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, conforme relatório disponibilizado pelo Consultor Imobiliário;
 - ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;
 - iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo será estimado com base em relatório a ser disponibilizado por empresa de consultoria especializada indicada pelo Consultor Imobiliário, contratada pelo Fundo, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo;
 - 4) relação das obrigações contraídas no período;
 - 5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

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

7) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao Patrimônio Líquido médio semestral em cada exercício.

V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução CVM n.º 472/08 e no inciso IV anterior e o parecer do Auditor Independente;

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

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

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

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

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

A publicação de informações referidas acima, deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

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

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

Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora, conforme discriminado na Seção “Atendimento aos Cotistas” na página 113.

A Instituição Administradora deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos na Seção “Atendimento aos Cotistas” na página 113; e (ii) enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

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

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

IV. Fatos relevantes.

REMESSA DE INFORMAÇÕES À CVM

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

12. INFORMAÇÕES RELEVANTES

- Esclarecimentos a respeito da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELEVANTES

ESCLARECIMENTOS A RESPEITO DA OFERTA

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

Instituição Administradora

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

Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205,
Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ
CEP 22631-000

At.: Sr. José Alexandre Costa de Freitas

Telefone: (21) 3514-0000

Fac-símile: (21) 3514-0099

E-mail: estrutura@oliveiratrust.com.br / freitas@oliveiratrust.com.br

Website: www.oliveiratrust.com.br

Link direto para o Prospecto: www.oliveiratrust.com.br em Fundos, Lista Completa e Banrisul FII

Coordenador Líder

BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A.

Rua Capitão Montanha, n.º 177

Centro, Porto Alegre, RS

CEP 90010-040

At.: Maria Lucia Rutta Ferreira

Tel.: (51) 3215-2322

E-mail: maria_lucia_ferreira@banrisul.com.br

Website: www.banrisul.com.br

Link direto para o Prospecto: www.banrisul.com.br/fundoimobiliario_novasfronteiras

Coordenador Brasil Plural

BRASIL PLURAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Surubim, n.º 373, térreo, cj. 01-parte e cj.02-parte,

Brooklin Novo, São Paulo, SP

CEP 04571-050

At.: Rodrigo Hiltz

Tel.: (11) 3206-8000

Fax: (11) 3206-8001

E-mail: Rodrigo.hiltz@brasilplural.com Website: www.brasilpluralcorretora.com

Link direto para o Prospecto: <http://www.brasilpluralcorretora.com/bd/Content/Docs/Prospecto-BANRISUL.pdf>

Coordenador Banrisul Corretora

BANRISUL S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO

Rua Caldas Junior, n.º 108, 4º andar

Centro, Porto Alegre, RS

CEP: 90010-040

At.: Pércio Silveira

Tel.: (51) 3215-1119

Fax: (51) 3215-2001

E-mail: Silveira@banrisul.com.br

Website: www.banrisulcorretora.com.br

Link direto para o Prospecto: <http://www.banrisulcorretora.com.br/lxa/data/NovasFronteira FII>

Comissão de Valores Mobiliários

Rua Sete de Setembro, 111 - 5º andar
Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, 340 - 2.º, 3.º e 4.º andares
Edifício Delta Plaza
São Paulo - SP

Website: www.cvm.gov.br

Link direto para o Prospecto: www.cvm.gov.br em “Ofertas Registradas”, “Cotas de Fundo Imobiliário” e “Banrisul FII”

BM&FBOVESPA - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros

Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar
São Paulo - SP

Website: www.bmfbovespa.com.br

13. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

- Atendimento aos Cotistas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

ATENDIMENTO AOS COTISTAS

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

Instituição Administradora

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

Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205,
Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ
CEP 22631-000

At.: Sr. José Alexandre Costa de Freitas

Telefone: (21) 3514-0000

Fac-símile: (21) 3514-0099

E-mail: estrutura@oliveiratrust.com.br / freitas@oliveiratrust.com.br

Website: www.oliveiratrust.com.br

Coordenador Líder

BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A.

Rua Capitão Montanha, n.º 177
Centro, Porto Alegre, RS
CEP 90.010-040

At.: Maria Lucia Rutta Ferreira

Tel.: (51) 3215-2322

E-mail: maria_lucia_ferreira@banrisul.com.br

Website: www.banrisul.com.br

Coordenador Brasil Plural

BRASIL PLURAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

(antiga Flow Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Rua Surubim, n.º 373, térreo, cj. 01-parte e cj.02-parte,
Brooklin Novo, São Paulo, SP
CEP 04571-050

At.: Rodrigo Hiltz

Tel.: (11) 3206-8000

Fax: (11) 3206-8001

E-mail: Rodrigo.hiltz@brasilplural.com

Website: www.brasilpluralcorretora.com

Coordenador Banrisul Corretora

BANRISUL S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO

Rua Caldas Junior, n.º 108, 4º andar
Centro, Porto Alegre, RS
CEP: 90010-040

At.: Pércio Silveira

Tel.: (51) 3215-1119

Fax: (51) 3215-2001

E-mail: Silveira@banrisul.com.br

Website: www.banrisulcorretora.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. ANEXOS

- **Anexo I** - Instrumento de Constituição, Instrumento de Primeira Alteração ao Regulamento e Regulamento do Fundo
- **Anexo II** - Declaração do Coordenador Líder
- **Anexo III** - Declaração da Instituição Administradora
- **Anexo IV** - Modelos do Pedido de Reserva e do Boletim de Subscrição
- **Anexo V** - Estudo de Viabilidade do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Instrumento de Constituição, Instrumento de Primeira Alteração
ao Regulamento e Regulamento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

a Instituição Administradora, designa, para os fins do artigo 28, § 2º da Instrução CVM n.º 472/08, o Sr. José Alexandre Costa de Freitas, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade n.º 78657, expedida pela OAB/RJ em 04 de abril de 1994, inscrito no CPF/MF sob o n.º 008.991.207-17, com endereço comercial na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13 - Grupo 205, Barra da Tijuca, Diretor Estatutário da Instituição Administradora, como responsável pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo;

5. Aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo ("Primeira Emissão" e "Cotas", respectivamente), composta por até 700.000 (setecentas mil) Cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, na data de emissão, qual seja, a data de primeira integralização de Cotas no Fundo ("Data de Emissão"), perfazendo a Primeira Emissão, na Data de Emissão, o montante total de até R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais). As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (respectivamente, "Oferta Pública" e "Instrução CVM n.º 400/03"), a ser coordenada pelo BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Capitão Montanha, n.º 177, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 92.702.067/0001-96 ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação. A Oferta Pública poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de Cotas definida no prospecto da Oferta Pública ("Distribuição Parcial"). Na hipótese de Distribuição Parcial, a Instituição Administradora cancelará as Cotas não colocadas no âmbito da Oferta Pública, nos termos da Instrução CVM n.º 400/03; e

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

O presente "INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII", assim como o

Instrumento Particular de Constituição do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Regulamento, serão registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Rio de Janeiro, 09 de maio de 2012.

[Handwritten Signature]
[Handwritten Signature]
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Instituição Administradora

Nome: Cesar ~~Reinaldo~~ Leal Pinto
Cargo: Diretor

Nome: Fernanda Barbosa Camilo
Cargo: Procuradora

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

- 9 MAI 2012 1037508

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
3º OFÍCIO

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Rua da Cariacica, 520.º and Centro - Rio de Janeiro - RJ
Registrado, digitalizado e microfilmado sob o número de protocolo e data apostos mecanicamente. O QUE CERTIFICO

[Handwritten Signature]

<input checked="" type="checkbox"/>	Bel. RAULITO ALVES DA SILVA	- Oficial Titular
<input checked="" type="checkbox"/>	Miriam Sant'Ana Castelodóji	- 1.º Oficial Substituto
<input checked="" type="checkbox"/>	Ricardo V. Mazoninho Antunes	- 2.º Oficial Substituto



3ºRTD-RJ-Reg.nº 1047071
Enrolamentos R\$ 243,10
Distribuidor R\$ 14,75
Mutua Acoterj R\$ 10,25
Faj/Fundacen/Fundem R\$ 75,62
Total R\$ 343,72

047071



INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO
BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF n.º 15.570.431/0001-60

Pelo presente “*Instrumento Particular de Primeira Alteração ao Regulamento do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII*” (“*Instrumento de Alteração*”), a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“*CVM*”) para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“*Instituição Administradora*”), na qualidade de instituição administradora e representante legal do BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 15.570.431/0001-60 (“*Fundo*”), cujo regulamento foi firmado em 09 de maio de 2012 e registrado perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, RJ, em 09 de maio de 2012, sob o n.º 1037508 (“*Regulamento*”):

Considerando que ainda não houve a subscrição das cotas (“*Cotas*”) da primeira emissão do Fundo, aprovada nos termos do “*Instrumento Particular de Constituição do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII*” (“*Primeira Emissão*”); e

Considerando que a Instituição Administradora entendeu ser necessário realizar alguns ajustes no Regulamento, tendo em vista o recebimento de exigências legais e regulamentares da CVM;

RESOLVE a Instituição Administradora, por meio do presente instrumento, alterar o Regulamento e consolidá-lo conforme estabelecido no Regulamento consolidado, constante do anexo I ao presente Instrumento de Alteração (“*Anexo I*”), passando o Regulamento do Fundo a vigorar com a redação que lhe é atribuída no referido Anexo I a partir desta data (“*Regulamento Consolidado*”).

Instrumento Particular de Primeira Alteração ao Regulamento do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII

1

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
3º OFÍCIO
31 JUL 2012 10:17:071
RIO DE JANEIRO - RJ
MIRIAM SANTANA CASTELPOGGI
1º OFICIAL SUBSTITUA
3º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO - AVA
DA QUATANDA S/N.º - 3.º AND. - CENTRO
DA

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
3º OFÍCIO
31 JUL 2012 1047071
ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

O presente Instrumento de Alteração, assim como o Regulamento Consolidado, serão registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro.

O Regulamento Consolidado passará a vigorar a partir da data de protocolo na CVM da cópia do presente Instrumento de Alteração e do Regulamento Consolidado, nos termos do artigo 17 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

Rio de Janeiro, 31 de julho de 2012.

[Signature]
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
DIRETOR
Instituição Administradora do
BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

[Signature]
CARLOS HENRIQUE CORREA SISMI
PROCURADOR

Testemunhas:

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

2. *[Signature]*
Nome: Raphael Magalhães Morgado
RG: 09390512-3 DIC/RJ
CPF: 124.307.327-69



CERTIFICO E DOUFE que o presente documento encontra-se averbado a margem do Registro original feito neste Ofício, no Livro B. 63 sob o n.º de ordem 169.764 e Protocolado sob o n.º 1037508 em 09/05/12 RJ 31107112
3.º Ofício de Regt. de Tít. e Documentos

3.º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Rua da Cariacica, 587, and. Centro - Rio de Janeiro - RJ
Regulamento, liquidado e reafirmado sob o número de protocolo e data apostos mecanicamente. O QUE CERTIFICO

Adv. RAULITO ALVES DA SILVA - Oficial Titular
 Adriano Sant'Ana Castelpoggi - 1.º Oficial Substituto
 Ricardo V. Mendes Antunes - 2.º Oficial Substituto

Instrumento Particular de Primeira Alteração ao Regulamento do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Anexo I ao Instrumento Particular de Primeira Alteração ao Regulamento do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII, datado de 27 de julho de 2012.

REGULAMENTO DO
BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF n.º 15.570.431/0001-60

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
3º OFÍCIO
31 JUL 2012 10:17:07
SECRETARIA GERAL EM INTERIORE
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO - RUA
DA QUITANDA S.º 3.º AND. - CENTRO RJ
MIRIAM SART'ANA CASTEL'OGGI
1.º ORICIAL SUBSTITUTA

Instrumento Particular de Primeira Alteração ao Regulamento do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
3º OFÍCIO

31 JUL 2012 1047071

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

REGULAMENTO DO

BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF n.º 15.570.431/0001-60

CAPÍTULO I - DO FUNDO

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

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO - RUA
DA QUITANDA, 3.º ANDAR - CENTRO/RJ
MIRIAM SAAT ANA COSTA FIGUEI
1.º ORIGINAL SUBSTITUÍDA

CAPÍTULO II - DAS DEFINIÇÕES

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

“Agências de Rating Autorizadas”:

A Fitch, Moody's e Standard & Poor's, quando referidas em conjunto;

“Assembleia Geral de Cotistas”:

A assembleia geral de Cotistas, disciplinada no Capítulo IX deste Regulamento;

“Ativos”:

Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto;

“Ativos de Renda Fixa”:

Os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir: (i) títulos públicos federais, (ii) operações compromissadas lastreadas nestes títulos, (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira com classificação de risco equivalente a “AA” ou superior, atribuída por uma das Agências de Rating Autorizadas,

Regulamento do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Aprovado em 31/07/2012.

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO - RUA
DA QUITANDA 53 - 3.º AND. - CENTRO/RJ
MIRIAM SAAT ANA CASTELPOGGI
1.ª OFICIAL SUBSTITUTA

incluindo certificados de depósito bancário (CDB) e letras de crédito imobiliário (LCI), desde que com compromisso de recompra por parte do emissor; (iv) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e (v) cotas de fundo de investimento de liquidez diária, resgate com pagamento em até 1 (um) dia útil contado a partir da solicitação e política de investimentos restrita aos ativos listados acima;

“Ativos Imobiliários”:

Os imóveis ou direitos reais sobre imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo com a finalidade de serem locados aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica;

“Auditor Independente”:

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

“Banrisul”:

O BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Capitão Montanha, n.º 177, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 92.702.067/0001-96;

“BM&FBOVESPA”:

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

“ <u>Consultor Imobiliário</u> ”:	A instituição que venha a ser contratada pela Instituição Administradora, em nome e às expensas do Fundo, para prestar os serviços de consultoria imobiliária e administração imobiliária, cujas principais atribuições encontram-se disciplinadas no item 5.5. deste Regulamento;
“ <u>Contrato de Consultoria Imobiliária</u> ”:	O instrumento por meio do qual será formalizada a contratação da instituição que atuará como Consultor Imobiliário do Fundo;
“ <u>Contratos de Locação Atípica</u> ”:	Os contratos de locação que serão celebrados entre o Fundo, na qualidade de locador, e o Banrisul e/ou sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Banrisul, na qualidade de locatários, na modalidade “ <i>built-to-suit</i> ” ou outras formas de locação atípica, tendo por objeto os Ativos Imobiliários. As características mínimas que os Contratos de Locação Atípica deverão possuir estão descritas no Anexo B ao presente Regulamento;
“ <u>Cotas</u> ”:	As cotas de emissão do Fundo;
“ <u>Cotistas</u> ”:	Os titulares de Cotas do Fundo, a qualquer tempo;
“ <u>Cotistas Conflitados</u> ”:	Os Cotistas que se enquadrem no conceito descrito no item 13.3 abaixo;
“ <u>Crítérios de Elegibilidade</u> ”:	Os critérios de elegibilidade que deverão ser observados pelo Consultor Imobiliário quando da seleção dos Ativos Imobiliários, os quais

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO - RUA
DA QUITANDA 53 - 3.º AND. - CENTRO/RJ
MIRIAM SANT'ANA CASTELPOGGI.
1.ª ORÇAL SUBSTITUTA

estão devidamente descritos no Anexo A ao presente Regulamento;

- “CVM”:
A Comissão de Valores Mobiliários;
- “Data de Emissão”:
A data da primeira integralização de Cotas do Fundo;
- “Dia Útil”:
Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional;
- “Encargos do Fundo”:
Os custos e despesas descritos no Item 11.1 deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora, do patrimônio líquido do Fundo;
- “Estudo de Viabilidade”:
O estudo inicial de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo;
- “Fitch”:
A Fitch Ratings Brasil Ltda., agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro;
- “Fundo”:
O BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII;
- “Instituição Administradora”:
A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na

Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13 -
Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no
CNPJ/MF sob n.º 36.113.876/0001-91;

- “Instrução CVM n.º 400/03”:
A Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro
de 2003, conforme alterada;
- “Instrução CVM n.º 409/04”:
A Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de
2004, conforme alterada;
- “Instrução CVM n.º 472/08”:
A Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro
de 2008, conforme alterada;
- “Instrução Normativa RFB
n.º 1.022/10”:
A Instrução Normativa da Receita Federal do
Brasil n.º 1.022, de 5 de abril de 2010,
conforme alterada;
- “Laudo de Avaliação”:
O laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários,
que deverá ser elaborado por empresa
independente especializada em avaliação de
imóveis, de reconhecida reputação e sem
qualquer vínculo societário com a Instituição
Administradora, com o Consultor Imobiliário,
com os Locatários e/ou com os respectivos
vendedores dos Ativos Imobiliários, de acordo
com o Anexo I à Instrução CVM n.º 472/08,
previamente à aquisição dos Ativos
Imobiliários;
- “Lei n.º 8.245/91”:
A Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991,
conforme alterada;
- “Lei n.º 8.668/93”:
A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993,
conforme alterada;

- “Lei n.º 8.981/95”:
A Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995,
conforme alterada;
- “Lei n.º 9.779/99”:
A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999,
conforme alterada;
- “Lei n.º 11.033/04”:
A Lei n.º 11.033 de 21 de dezembro de 2004,
conforme alterada;
- “Locatários”:
O Banrisul e/ou as sociedades subsidiárias e/ou
coligadas e/ou controladas pelo Banrisul, na
qualidade de locatários dos Ativos Imobiliários,
nos termos dos Contratos de Locação Atípica;
- “Moody’s”:
A Moody’s America Latina Ltda., agência de
classificação de risco com atuação no mercado
brasileiro;
- “Opção de Compra”:
A opção de compra a ser estabelecida aos
Locatários nos Contratos de Locação Atípica e
nos eventuais contratos de locação
convencional, sob o regime da Lei n.º
8.245/91, que venham a ser celebrados com os
Locatários após o término da vigência dos
Contratos de Locação Atípica ou de outros
contratos de locação convencional, mediante a
qual o respectivo Locatário, diretamente ou
por meio de terceiros por ele indicados, poderá
adquirir o Ativo Imobiliário objeto do Contrato
de Locação Atípica ou contrato de locação
convencional, por valor atestado em Laudo de
Avaliação, na hipótese da locação do
respectivo Ativo Imobiliário não ser renovada
ao término da vigência do correspondente
Contrato de Locação Atípica ou contrato de

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 59 - 3.º AND. - CENTRO/RJ
MIRIAM-SANT'ANA CASTELPOGGI
1.ª ORICIAL SUBSTITUTA

locação convencional;

- “Patrimônio Líquido”:
- O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o Item 15.1, abaixo;
- “PMG”:
- O preço máximo garantido utilizado para a contratação de empresa especializada de engenharia para a execução de projetos, obras e/ou serviços complementares aos Ativos Imobiliários;
- “Primeira Emissão”:
- A primeira emissão de Cotas do Fundo;
- “Política de Investimento”:
- A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos dos Itens 3.2 e seguintes deste Regulamento;
- “Regulamento”:
- O presente instrumento, que disciplina o funcionamento do Fundo;
- “Relatório de Análise”:
- O relatório semestral referido no Artigo 39, inciso IV, alínea “b” da Instrução CVM n.º 472/08, que deverá ser elaborado pela Instituição Administradora, com base nas informações disponibilizadas pelo Consultor Imobiliário;
- “Reserva de Contingência”:
- A reserva de contingência que venha a ser formada pela Instituição Administradora, exclusivamente com recursos do Fundo, para arcar com as despesas ordinárias de manutenção do Fundo e despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do



patrimônio do Fundo, nos termos do Item 16.1.4, abaixo;

“Standard & Poor’s”:

A Standard & Poor’s, divisão da McGraw-Hill Interamericana do Brasil Ltda., agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro; e

“Taxa de Administração”:

O valor devido pelo Fundo à Instituição Administradora como forma de remuneração pelos serviços de administração, gestão, controladoria, custódia qualificada dos Ativos e escrituração das Cotas do Fundo, calculada e paga na forma prevista no Capítulo X deste Regulamento.

CAPÍTULO III - DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. Objetivo. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de Ativos Imobiliários para locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica, e gestão patrimonial de tais Ativos Imobiliários, ou ainda, durante o período de composição da carteira de Ativos Imobiliários do Fundo, a realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

3.1.1. No prazo de 2 (dois) anos contados a partir de seu registro para funcionamento, o Fundo adquirirá Ativos Imobiliários que atendam aos Critérios de Elegibilidade discriminados no Anexo A ao presente Regulamento, os quais serão locados aos Locatários, mediante a celebração de Contratos Atípicos de Locação, cujas características mínimas encontram-se discriminadas no Anexo B a este Regulamento.

3.1.2. Para a realização das adaptações ou reformas nos Ativos Imobiliários de que trata o item 3.1.1 acima, bem como nas hipóteses em que o Fundo venha a adquirir Ativos Imobiliários representados por terrenos, objetivando a construção de imóveis, em consonância com as necessidades dos Locatários, a Instituição Administradora promoverá, em nome e às expensas do Fundo e em estrita observância à indicação do Consultor Imobiliário, a contratação de empresa especializada de engenharia para a execução de projetos, obras e/ou serviços complementares, a ser selecionada de acordo com os seguintes critérios e procedimentos, os quais serão verificados pelo Consultor Imobiliário, previamente à sua contratação pelo Fundo, sem prejuízo de outros que venham a ser estabelecidas no Contrato de Consultoria Imobiliária:

- (i) a empresa especializada de engenharia deverá ser detentora de registro no competente conselho de classe, com habilitação para projetos, construção, reforma e/ou manutenção no ramo de construção civil, conforme o serviço que vier a ser contratado pelo Fundo;
- (ii) a empresa especializada de engenharia deverá dispor de profissional, responsável técnico, devidamente habilitado junto ao competente conselho de classe para o serviço que vier a ser contratado pelo Fundo;
- (iii) a empresa especializada de engenharia deverá apresentar apólice de seguro de responsabilidade civil para a execução das obras objeto de contratação pelo Fundo; e
- (iv) a contratação deverá ser realizada sob o regime de PMG.

3.2. Política de Investimento. Os recursos do Fundo serão aplicados pela Instituição Administradora nos Ativos Imobiliários, selecionados e analisados pelo Consultor Imobiliário e aprovados pelos Locatários, observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pelo Fundo consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários e da obtenção de renda a partir destes, mediante sua locação aos

Locatários, não sendo objetivo direto e primordial auferir ganhos de capital decorrentes da compra e venda de imóveis e/ou cessão de direitos reais ou recebíveis no curto prazo.

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

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

3.2.3. Os Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento pelo Fundo deverão, enquanto integrantes da carteira de investimentos do Fundo, ter contratado, pelo Fundo ou pelo respectivo locatário, seguro patrimonial com valor de cobertura considerado suficiente pelo Consultor Imobiliário e com cláusula beneficiária ao Fundo.

3.2.4. A aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo poderá ser realizada sob a forma de permuta, na forma a ser aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas, hipótese em que poderão ser adquiridos pelo Fundo imóveis que não se enquadrem na Política de Investimento e nos Critérios de Elegibilidade descritos neste Regulamento, mediante compromisso firme de permuta por Ativos Imobiliários selecionados pelo Consultor Imobiliário e que se enquadrem na Política de Investimento e nos Critérios de Elegibilidade já mencionados.

3.º REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUINTANA 52 - 3.º AND. - CENTRO/RJ
MIRIAM SAAT ANA CASTELPOGGI
1.ª OFICIAL SUBSTITUTA

3.2.5. Findos os prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica, o respectivo Locatário terá (i) a prerrogativa na renovação das locações, podendo ser celebrados contratos de locação convencional, sob o regime da Lei n.º 8.245/91, e (ii) a Opção de Compra. Caso não ocorra a renovação das locações ao respectivo Locatário ou o exercício da Opção de Compra, ou na hipótese de rescisão de qualquer dos Contratos de Locação Atípica, caberá à Assembleia Geral de Cotistas deliberar quanto à oportunidade de locação dos Ativos Imobiliários a terceiros ou a alienação destes pelo Fundo.

3.2.5.1. Caso a Assembleia Geral de Cotistas decida pela alienação de Ativos Imobiliários pelo Fundo, o valor de alienação de tal Ativo Imobiliário deverá ser respaldado em Laudo de Avaliação aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

3.2.5.2. Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários, inclusive nas hipóteses de exercício da Opção de Compra, deverão ser distribuídos aos Cotistas na forma de amortização de Cotas.

3.2.5.3. Caso a Assembleia Geral de Cotistas decida pela locação de Ativos Imobiliários a terceiros, poderão ser celebrados Contratos de Locação Atípica, com a realização de adaptações e/ou reformas nos Ativos Imobiliários de forma a atender às necessidades do novo locatário, bem como poderão ser celebrados contratos de locação convencional, sob o regime da Lei n.º 8.245/91.

3.2.5.4. Os Locatários poderão sublocar os Ativos Imobiliários a eles locados, desde que permaneçam responsáveis pelo integral pagamento dos aluguéis devidos ao Fundo, na forma originalmente pactuada nos Contratos de Locação Atípica.

3.2.6. Havendo a solicitação da implementação de edificação, ampliação, adaptações e/ou reformas dos Ativos Imobiliários pelo respectivo Locatário, ou eventualmente por terceiro locatário conforme disposto no item 3.2.5 supra, caberá ao Consultor Imobiliário decidir, com a anuência da Instituição

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO - RUA
DA QUITANDA 52 - 3.º AND. - CENTRO/RJ
MIRIAM SAATANA CASTELPOGGI
1.ª OFICIAL SUBSTITUTA

Administradora, quanto à sua oportunidade e os parâmetros para sua realização de forma a obter o melhor resultado para o Fundo.

3.2.6.1. Na hipótese de realização das obras de edificação, ampliação, adaptações e/ou reformas dos Ativos Imobiliários, a contratação da empresa especializada de engenharia responsável por tais obras será realizada pela Instituição Administradora, em nome e às expensas do Fundo e em estrita observância à indicação do Consultor Imobiliário, observados os critérios e procedimentos estabelecidos no item 3.1.2 acima, sem prejuízo de outros que venham a ser estabelecidos no Contrato de Consultoria Imobiliária.

3.2.7. O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado nos Ativos Imobiliários na forma dos itens 3.2 e 3.2.5.2 acima, ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, poderá ser investido pela Instituição Administradora em Ativos de Renda Fixa, a seu exclusivo critério, observados os requisitos mínimos que deverão ser atendidos pelos Ativos de Renda Fixa, estabelecidos neste Regulamento e as necessidades de liquidez do Fundo referentes à aquisição dos Ativos Imobiliários.

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

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

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



Regulamento do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Aprovado em 31/07/2012.

CAPÍTULO IV - DO PÚBLICO ALVO

4.1. **Público Alvo.** As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, com exceção feita aos clubes de investimento, constituídos nos termos da Instrução da CVM n.º 494, de 20 de abril de 2011.

CAPÍTULO V - DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

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

5.1.1. As atividades de consultoria imobiliária especializada, envolvendo a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos Imobiliários a integrarem a carteira do Fundo, bem como a administração das locações e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo serão exercidas pelo Consultor Imobiliário.

5.1.2. As atividades de controladoria, custódia qualificada dos Ativos e escrituração de Cotas do Fundo serão exercidas pela Instituição Administradora.

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

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

5.3. Renúncia, Destituição e Descredenciamento da Instituição Administradora.

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

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

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

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

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

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

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

I. Adquirir, em nome e as expensas do Fundo, os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, após a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação do Consultor Imobiliário e aprovação pelos Locatários, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

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

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

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

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

- b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos Ativos Imobiliários e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM n.º 472/08.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, com base na consultoria prestada pelo Consultor Imobiliário, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V. Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;

VI. Custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

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

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

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XII deste Regulamento;

- X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.

5.4.1. A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente:

- I. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- II. Escrituração das Cotas;
- III. Custódia de ativos financeiros; e
- IV. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo direta ou indiretamente.

5.4.1.1. A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, mediante a contratação, em nome do Fundo, de terceiros devidamente habilitados:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Auditoria independente; e
- III. Consultoria imobiliária e/ou de empresa para realizar a administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários integrantes do seu patrimônio.

5.4.2. A Instituição Administradora adota política de exercício de direito de voto em assembleias referentes às participações societárias integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões da Instituição Administradora em assembleias de detentores de títulos ou valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto. A íntegra da política acima referida pode ser encontrada em sua versão integral no *website* da Instituição Administradora (www.oliveiratrust.com.br).

5.5. **Do Consultor Imobiliário.** A Instituição Administradora contratará, em nome e às expensas do Fundo, por meio do Contrato de Consultoria Imobiliária, o Consultor Imobiliário para que este preste ao Fundo serviços de consultoria de investimentos, que poderão incluir, sem limitação:

I. Assessoramento ao Fundo e à Instituição Administradora em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Imobiliários a serem realizados pelo Fundo, incluindo a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação de Ativos Imobiliários que atendam aos Critérios de Elegibilidade;

II. Gerenciamento e acompanhamento dos projetos, das obras e dos serviços complementares a serem realizados nos Ativos Imobiliários, dentro das especificações fornecidas pelos Locatários, antes ou após a expedição, pelos Locatários, do competente termo de aceite do imóvel, no âmbito do respectivo Contrato Atípico de Locação;

III. Indicação da empresa especializada de engenharia a ser contratada pelo Fundo, na forma do item 3.1.2 acima, para a realização das obras de adaptação, reforma ou edificação nos Ativos Imobiliários, que ocorram antes ou após a expedição, pelos Locatários, do competente termo de aceite do imóvel, no âmbito do respectivo Contrato Atípico de Locação;

IV. Recomendação ao Fundo, de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade; e

V. Indicação da empresa especializada para auxiliar o Fundo na comercialização dos Ativos Imobiliários, na hipótese da não renovação da locação após o encerramento dos Contratos de Locação Atípica ou dos contratos de locação convencional, sob o regime da Lei n.º 8.245/91.

5.5.1. O Consultor Imobiliário fará jus a uma remuneração a ser estabelecida no Contrato de Consultoria Imobiliária.

5.5.2. O Consultor Imobiliário deverá auxiliar a Instituição Administradora na elaboração do Relatório de Análise, encaminhando à Instituição Administradora as informações referentes ao valor de mercado dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, preparado para cada um dos empreendimentos pertencentes ao patrimônio 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 que deverão estar devidamente indicados no Relatório de Análise, sendo que tal atualização terá por base o valor de avaliação estabelecido no último Laudo de Avaliação disponível, nos termos da cláusula 5.5.3. abaixo.

5.5.3. Conforme previsto na Instrução CVM n.º 472/08, o valor dos imóveis a serem adquiridos pelo Fundo será apurado por empresa independente de avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo societário com a Instituição Administradora, com o Consultor Imobiliário, com os Locatários e/ou com os respectivos vendedores dos Ativos Imobiliários, a qual emitirá Laudo de Avaliação de cada imóvel.

CAPÍTULO VI - DOS FATORES DE RISCO

6.1. **Fatores de Risco.** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos

os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

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

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

6.3. Riscos de bloqueio à negociação de cotas. As Cotas ficarão bloqueadas para negociação na BM&FBOVESPA até o momento em que o Fundo obtenha o registro de funcionamento previsto no Artigo 5º da Instrução CVM n.º 472/08. Além disso, as Cotas objeto de cada distribuição pública somente serão liberadas para negociação no secundário após o encerramento da respectiva oferta. Desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento de cada uma das ofertas, não poderá realizar esse desinvestimento por meio da negociação de suas Cotas no ambiente da BM&FBOVESPA.

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

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

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

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

Nesta hipótese, não obstante as medidas de proteção aos Cotistas previstas no item 13.4 e seguintes abaixo, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

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

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

6.8. Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação de tais imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo.

Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que a indenização seja equivalente ao valor de mercado do imóvel desapropriado.

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

6.10. Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer

outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis.

Adicionalmente, o Fundo está sujeito ao risco dos Locatários reterem os valores de aluguel em razão de obras ou benfeitorias necessárias que venham a ser realizadas nos Ativos Imobiliários às expensas dos Locatários, no todo ou em parte, inclusive nas hipóteses em que tais obras ou benfeitorias necessárias sejam de valor superior ao montante disponível para utilização pelo Fundo na Reserva de Contingência.

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

6.12. Riscos relativos à atividade empresarial. É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis objeto de investimento pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

6.13. Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir ou do número mínimo de Ativos Imobiliários que deverá integrar a carteira de investimentos do Fundo, inclusive após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica, quando poderá ser alienada a totalidade ou parte dos Ativos Imobiliários. Tal situação poderá gerar uma

Regulamento do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Aprovado em 31/07/2012.

concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização etc.).

6.14. Riscos tributários. A Lei n.º 8.668/93 e a Lei n.º 9.779/99, estabelecem que os fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza em sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033/04, conforme alterada pela Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei n.º 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis

Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, 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.

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

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

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

Regulamento do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Aprovado em 31/07/2012.

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

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

- I. política monetária, cambial e taxas de juros;
- II. políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor de atuação dos Locatários ou de terceiros locatários;
- III. greve de portos, alfândegas e receita federal;
- IV. inflação;
- V. instabilidade social;
- VI. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- VII. política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- VIII. racionamento de energia elétrica; e
- IX. outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

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

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

6.19. Riscos de crédito. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo. Dessa forma, tendo em vista que a totalidade dos Ativos Imobiliários será, ao menos em um primeiro momento, locada aos Locatários, mediante a celebração dos Contratos de Locação Atípica, o Fundo estará exposto a riscos de crédito concentrados em poucos devedores, ou seja,

os riscos de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos Contratos de Locação Atípica, por parte do Banrisul, das sociedades subsidiárias, coligadas e/ou controladas pelo Banrisul.

Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos Contratos de Locação Atípica, sem que a renovação seja realizada junto aos Locatários, o Fundo poderá estar sujeito ao risco de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados, por parte dos terceiros que venham a locar os Ativos Imobiliários.

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

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

6.22. Riscos decorrentes do término da vigência dos Contratos de Locação Atípica: Após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica, os Ativos Imobiliários poderão ser (i) alienados ou (ii) objeto de locação convencional, sob o

Regulamento do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Aprovado em 31/07/2012.

regime da Lei n.º 8.245/91, aos próprios Locatários ou a terceiros. Não há garantias de que após a vigência dos Contratos de Locação Atípica, o Fundo consiga realizar a alienação ou a locação convencional dos Ativos Imobiliários, aos Locatários ou a terceiros, em valores satisfatórios ou suficientes para a manutenção da rentabilidade apresentada pelo Fundo até então. Ainda que os Locatários detenham a Opção de Compra, não há garantias de que a referida Opção de Compra será exercida para todos os Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo, podendo o Fundo, após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica, remanescer com Ativos Imobiliários que os Locatários não demonstrem o interesse em exercer a Opção de Compra, ou mesmo, renovar a locação.

Adicionalmente, após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica, na hipótese de celebração de contratos de locação convencional, sob o regime da Lei n.º 8.245/91, os valores dos aluguéis a serem obtidos pelo Fundo com os respectivos Ativos Imobiliários poderão ser consideravelmente inferiores àqueles obtidos durante a vigência dos Contratos de Locação Atípica, causando a diminuição dos rendimentos a serem pagos pelo Fundo aos Cotistas.

Na hipótese de ser realizada a venda dos Ativos Imobiliários após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica, inclusive mediante o exercício da Opção de Compra, a Instituição Administradora realizará a amortização das Cotas do Fundo. Nesta hipótese o Cotista poderá ter seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Instituição Administradora, pelo Consultor Imobiliário ou pelos Locatários qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

6.23. Risco de atraso de obra. Os Ativos Imobiliários que serão adquiridos para posterior formalização dos Contratos de Locação Atípica com os Locatários poderão estar (i) construídos e necessitando adaptações e/ou reformas, (ii) em construção ou (iii) ser apenas terrenos para construção em favor do Fundo.

Dessa forma, estão sujeitos ao risco de atraso na execução das obras ou na obtenção de todas as autorizações, não se limitando às autorizações administrativas e ambientais da obra, inclusive na obtenção do “habite-se”.

Regulamento do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Aprovado em 31/07/2012.

O atraso na obra, a obtenção das autorizações administrativas, ambientais, dentre outras que forem necessárias poderão ocasionar o atraso na entrega e aceitação do Ativo Imobiliário pelo Locatário, quando terão início o pagamento dos aluguéis ao Fundo, sem prejuízo de eventuais multas por atraso na entrega do Ativo Imobiliário devidas ao Locatário, impactando a rentabilidade do Fundo e a expectativa de rendimento dos Cotistas.

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

CAPÍTULO VII - DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

7.1. Características das Cotas e condições genéricas de distribuição das Cotas do Fundo. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

7.1.1. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido no fechamento do Dia Útil anterior, pelo número de Cotas em circulação (cota de fechamento).

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

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

7.1.3.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora (b) o Consultor Imobiliário; (c) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora ou do Consultor

Imobiliário; (d) empresas ligadas à Instituição Administradora ou ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

7.1.3.2. Não se aplica o disposto no Item 7.1.3.1, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c), (d) e (e); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

7.1.3.3. Também não poderão votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, caso venham a adquirir Cotas do Fundo, (i) os Locatários dos Ativos Imobiliários ou terceiros locatários, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, renegociação dos Contratos de Locação Atípica, permuta de Ativos Imobiliários e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses e (ii) os Cotistas Conflitados, nos termos do item 13.4.1 abaixo.

7.1.4. Os Cotistas do Fundo:

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

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

7.1.5. As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de oferta pública registrada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM n.º 400/03.

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

7.1.7. Não haverá resgate de Cotas.

7.2. **Primeira Emissão de Cotas.** A Primeira Emissão de Cotas do Fundo será composta por até 700.000 (setecentas mil) Cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, na Data de Emissão, perfazendo a Primeira Emissão, na Data de Emissão, o montante total de até R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais).

7.2.1. As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM n.º 400/03.

7.2.2. A oferta pública das Cotas da Primeira Emissão poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de Cotas definida no prospecto da oferta pública da Primeira Emissão.

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

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

7.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM n.º 400/03.

7.3.2. Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize a distribuição pública com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Instituição

Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

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

7.3.4. Sendo aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas nova emissão de Cotas, é facultada a integralização das novas Cotas emitidas mediante a realização de chamadas de capital, devendo a Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a referida emissão e o eventual compromisso de investimento a ser firmado na época prever as regras e prazos para referida chamada de capital.

7.4. **Subscrição de Cotas.** A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições da subscrição e integralização.

7.4.1. No caso de ofertas públicas realizadas nos termos da Instrução CVM n.º 400/03, o prazo máximo para a subscrição e integralização da totalidade das Cotas de cada emissão é de até 06 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da referida oferta.

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

7.5. Integralização de Cotas. A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada em moeda corrente nacional ou mediante a conferência de Ativos Imobiliários que sejam aprovados pelo Consultor Imobiliário e que atendam, cumulativamente à totalidade dos Critérios de Elegibilidade, na forma indicada no respectivo boletim de subscrição.

7.5.1. A integralização das Cotas em Ativos Imobiliários será permitida apenas aos Locatários, mediante a apresentação de Laudo de Avaliação, nos termos da regulamentação em vigor.

7.5.2. O prazo máximo para a integralização das Cotas em Ativos Imobiliários será de até 120 (cento e vinte) dias contados da referida subscrição.

7.6. Negociação das Cotas. As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado secundário, em mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA.

CAPÍTULO VIII - DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

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

8.1.1. O Fundo será encerrado mediante deliberação dos Cotistas, tomada em assembleia geral, observado o disposto no Capítulo IX abaixo.

8.2. Amortização. As Cotas serão amortizadas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos nos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais.

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

8.3.1. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido,

compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

8.3.3. Após a partilha de que trata o Item 8.3, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Instituição Administradora ou de qualquer outro prestador de serviço contratado pelo Fundo.

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

8.3.5. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Item 8.3, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

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

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

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

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

CAPÍTULO IX - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

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

- I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;
- II. Alteração do Regulamento do Fundo;
- III. Destituição da Instituição Administradora;
- IV. Eleição de substitutos da Instituição Administradora;
- V. Autorização para a emissão de novas cotas do Fundo;
- VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

Regulamento do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Aprovado em 31/07/2012.

- VII. Deliberação quanto à dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- VIII. Deliberação quanto à alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- IX. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;
- X. Aumento dos Encargos do Fundo;
- XI. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses;
- XII. Alteração do prazo de duração do Fundo;
- XIII. Deliberar sobre eventuais renegociações dos Contratos de Locação Atípica com os Locatários, nas hipóteses em que tais renegociações tratem dos seguintes assuntos: (i) redução do valor do aluguel; (ii) outorga de carência para o pagamento do aluguel; (iii) redução do prazo da locação; (iv) rescisão do Contrato de Locação Atípica; (v) renúncia, pelo Fundo, no recebimento de multas, indenizações e/ou quaisquer penalidades previstas nos Contratos de Locação Atípica e devidas pelos Locatários; e/ou (vi) alteração de índice de correção do valor dos alugueis previsto nos Contratos de Locação Atípica;
- XIV. Deliberar sobre a locação dos Ativos Imobiliários a terceiros, que não os Locatários, nas hipóteses de (i) término dos prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica sem que haja a renovação da locação aos Locatários ou (ii) no caso de rescisão antecipada de qualquer dos Contratos de Locação Atípica;
- XV. Deliberar sobre a alienação dos Ativos Imobiliários, nas hipóteses de (i) término dos prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica sem que haja a renovação da locação aos Locatários ou (ii) no caso de rescisão antecipada de qualquer dos Contratos de Locação Atípica, incluindo a deliberação a respeito da contratação da empresa que auxiliará o Fundo na comercialização dos Ativos Imobiliários;

- XVI. Deliberar sobre a aprovação do Laudo de Avaliação sempre que se referir a bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo ou que sirva de sustentação à alienação dos Ativos Imobiliários; e
- XVII Deliberar sobre a aprovação da realização de permuta de Ativos Imobiliários, incluindo a aquisição de imóveis que não se enquadrem na Política de Investimento e nos Critérios de Elegibilidade descritos neste Regulamento, desde que sejam destinados à permuta por Ativos Imobiliários que se enquadrem na Política de Investimento e nos Critérios de Elegibilidade já mencionados.

9.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do Item 9.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício.

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

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

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

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

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

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

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

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

9.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora na forma prevista no Item 7.4.2, acima.

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

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

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

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

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

9.5.4. Também não terão direito a voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, os Cotistas Conflitados, nos termos do item 13.4.1 abaixo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.8.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Inciso II do Item 9.8.2, acima, serão arcados pela Instituição Administradora.

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

CAPÍTULO X - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

10.1. Taxa de Administração. A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 0,4% (quatro décimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo (a "Taxa de Administração").

10.1.1. A Taxa de Administração prevista no item 10.1 acima terá o piso de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais.

10.1.2. A remuneração devida à Instituição Administradora será calculada e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. A remuneração da Instituição Administradora será calculada todo Dia Útil com base no patrimônio líquido do Fundo do dia anterior à realização do referido cálculo, à taxa de "1/252" (um duzentos e cinquenta e dois avos) de forma linear.

10.1.3. Adicionalmente, será devido à Instituição Administradora, a título de Taxa de Administração, uma remuneração equivalente a R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) por cada Ativo Imobiliário adquirido pelo Fundo, limitado a um total de R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais), conforme previsto no Estudo de Viabilidade do Fundo, a ser paga no 1º (primeiro) dia útil do mês subsequente a cada aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo.

10.1.4. A Taxa de Administração inclui as atividades de controladoria, custódia qualificada dos Ativos e escrituração de Cotas do Fundo, que serão exercidas pela Instituição Administradora.

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

10.1.6. O montante equivalente a até 80% (oitenta por cento) da Taxa de Administração devida exclusivamente à Instituição Administradora poderá ser paga diretamente pelo Fundo a terceiros indicados pela Instituição Administradora, que venham a ser contratados por esta para a prestação de serviços auxiliares à administração do Fundo.

10.1.7. Os valores devidos mensalmente à Instituição Administradora serão acrescidos de 13,83% (treze inteiros e oitenta e três centésimos por cento), sendo tal percentual referente ao acréscimo dos tributos incidentes sobre a Taxa de Administração, na data deste Regulamento.

10.1.8. Os valores previstos neste item, expressos em reais, serão atualizados anualmente pela variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) a partir do primeiro dia do mês referente à integralização das Cotas do Fundo.

10.2. **Taxas de Performance, Ingresso e Saída.** O Fundo não cobrará dos Cotistas taxas de performance, de ingresso ou de saída.

CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO

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

- I. Taxa de Administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento;
- IV. Gastos das distribuições primárias de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO - RUA
DA QUITANDA 52 - 3.º AND. - CENTRO/RJ
MIRIAM SANT'ANA CASTELPOGGI
1.ª OFICIAL SUBSTITUTA

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

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

Regulamento do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Aprovado em 31/07/2012

CAPÍTULO XII - DAS INFORMAÇÕES

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

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a) o valor do Patrimônio Líquido, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e
 - b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

- II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção, conforme relatório disponibilizado pelo Consultor Imobiliário;

- 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, a 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 n.º 472/08, o qual deverá conter, no mínimo:
 - a) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período, conforme relatório disponibilizado pelo Consultor Imobiliário;

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO - RUA
DA QUITANDA 52 - 3.º AND. - CENTRO/RJ
MIRIAM SAAT ANA CASTELPOGGI
1.ª OFICIAL SUBSTITUTA

b) programa de investimentos para o semestre seguinte, conforme relatório disponibilizado pelo Consultor Imobiliário;

c) 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, conforme relatório disponibilizado pelo Consultor Imobiliário;

ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e

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

d) relação das obrigações contraídas no período;

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

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

Regulamento do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Aprovado em 31/07/2012.

3.º REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO - RUA
DA QUITANDA 52 - 3.º AND. - CENTRO/RJ
MIRIAM SARTANA CASTELPOGGI
1.ª OFICIAL SUBSTITUTA

g) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução n.º 472/08 e no inciso IV anterior e o parecer do Auditor Independente;

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

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

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

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

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

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

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

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

12.1.4. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis no endereço físico e eletrônico da Instituição Administradora, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13 - Grupo 205, Barra da Tijuca, e www.oliveiratrust.com.br.

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

I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

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

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

IV. Fatos relevantes.

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 52 - 3.º AND. - CENTRO/RJ
MIRIAM SANT'ANA CASTELPOGGI
1.ª ORÇAL SUBSTITUTA

CAPÍTULO XIII - DOS CONFLITOS DE INTERESSE E DA PROTEÇÃO AOS COTISTAS

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

13.2. Situações que Não Configuram Conflito de Interesse. Não configura situação de conflito (i) a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários de propriedade dos Locatários ou do empreendedor, desde que este não seja pessoa ligada à Instituição Administradora e/ou ao Consultor Imobiliário; (ii) a aquisição de Ativos de Renda Fixa emitidos e/ou administrados, conforme aplicável, pela Instituição Administradora e/ou pelo Consultor Imobiliário, respeitando-se os limites da legislação em vigor; e (iii) a contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo grupo econômico da Instituição Administradora, do Consultor Imobiliário e/ou dos Locatários para realizar a distribuição pública de Cotas do Fundo.

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

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

- I. A titularidade de Cotas em percentual correspondente a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da totalidade das Cotas com direito a voto do Fundo, observadas as restrições previstas nos itens 7.1.3.1 a 7.1.3.3 acima; e/ou

Regulamento do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Aprovado em 31/07/2012.

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

13.3.2. Qualquer Cotista ou grupo de Cotistas que venha a se enquadrar no conceito de Cotista Conflitado, nos termos previstos neste Regulamento deverá enviar à Instituição Administradora as seguintes informações:

- I. nome e qualificação do Cotista adquirente, indicando o número de inscrição no CNPJ/MF ou no CPF/MF;
- II. objetivo da participação e quantidade visada, contendo, se for o caso, declaração do Cotista adquirente de que suas compras não objetivam alterar a estrutura de funcionamento do Fundo;
- III. número de Cotas, já detidas, direta ou indiretamente, pelo Cotista adquirente ou outras pessoas físicas, jurídicas ou fundos de investimento a ele ligadas;
- IV. indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de Cotas de emissão do Fundo; e
- V. na hipótese do Cotista apresentar interesse pela exceção prevista no item 13.5 abaixo, uma autorização para que a Instituição Administradora transmita aos Locatários todas as informações listadas nos incisos I a IV acima.

13.3.3. A comunicação a que se refere o item 13.3.2 acima deverá ser realizada imediatamente após o Cotista enquadrar-se no conceito de Cotista Conflitado previsto neste Regulamento.

13.3.4. A Instituição Administradora será responsável pela transmissão das informações, assim que recebidas pelos Cotistas Conflitados, aos demais Cotistas do Fundo.

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

13.4.1. Os Cotistas Conflitados não terão direito a voto em quaisquer deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.

13.4.2. Após um Cotista ou grupo de Cotistas ser enquadrado como Cotistas Conflitados, de acordo com o item 13.3 e seguintes acima, a Instituição Administradora deverá adotar as medidas necessárias para que a distribuição dos resultados auferidos pelo Fundo devidos aos Cotistas Conflitados seja depositada em uma conta vinculada em estabelecimento bancário oficial, para garantir obrigações dos Cotistas Conflitados, ou eventuais prejuízos por eles causados aos demais Cotistas.

13.4.3. Na situação acima, o Administrador deverá enviar uma notificação aos Cotistas Conflitados em até 10 (dez) dias do primeiro depósito efetuado em conta vinculada.

13.4.4. O valor depositado em conta vinculada, nos termos do item 13.4.2 acima, deverá ser liberado aos Cotistas Conflitados (i) no momento em que comprovar não estar mais enquadrado no conceito de Cotista Conflitado, ou (ii) mediante recebimento de autorização dos Locatários prevista no item 13.5 abaixo.

13.5. Liberação de Cotistas Conflitados: Fica ressalvado que, na hipótese dos Cotistas Conflitados concordarem com o envio das informações elencadas no item 13.3.2 acima para a análise pelos Locatários, bem como o envio de quaisquer outras

Regulamento do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Aprovado em 31/07/2012.

informações que os Locatários considerem necessárias, a Instituição Administradora, mediante anuência expressa dos Locatários, a ser concedida a exclusivo critério destes, poderá liberar o Cotista Conflitado do cumprimento dos atos previstos nos itens 13.4 e seguintes deste Regulamento.

CAPÍTULO XIV - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

14.1. Demonstrações Contábeis. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa à Instituição Administradora e suas demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente pelo Auditor Independente.

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

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

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

CAPÍTULO XV - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E DO PROVISIONAMENTO

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

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

Regulamento do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Aprovado em 31/07/2012.

- I. Os investimentos nos Ativos Imobiliários serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado conforme Laudo de Avaliação, elaborado quando da aquisição do imóvel e atualizado em periodicidade não inferior a anual, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;
- II. Os Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, como títulos públicos, serão avaliados a preço de mercado, nos termos do Manual de Marcação a Mercado da Instituição Administradora; e
- III. Os Ativos de Renda Fixa que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, nos termos do Manual de Marcação a Mercado da Instituição Administradora, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros. Caso não tenham preço de mercado serão carregados na curva do ativo.

15.3. Provisionamento. Caso a Instituição Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

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

CAPÍTULO XVI - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

16.1. Resultados Apurados no Exercício Findo. O Fundo adota como política de distribuição de resultados a distribuição a seus Cotistas de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO - RUA
DA QUITANDA 53 - 3.º AND. - CENTRO
MIRIAM SAAT ANA CASTELPOGGI
1.ª OFICIAL SUBSTITUTA

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

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

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

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

16.1.4. Para arcar com as despesas ordinárias de manutenção do Fundo e extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma Reserva de Contingência pela Instituição Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas, a qual será composta do montante equivalente a, no mínimo, 12 (doze) meses de despesas ordinárias do Fundo e limitada a 2% (dois por cento) do patrimônio líquido do Fundo. Entende-se por

Regulamento do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Aprovado em 31/07/2012.

despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel nos termos dos respectivos Contratos de Locação Atípica.

CAPÍTULO XVII - DAS VEDAÇÕES

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

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. Aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- VII. Vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto no Item 13.2 deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM n.º 472/08;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. Realizar operações com derivativos; e
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

17.1.1. É vedado, ainda, à Instituição Administradora:

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

CAPÍTULO XVIII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

18.1. **Condições para Isenção Fiscal.** A Lei n.º 8.668/93 e a Lei n.º 9.779/99 estabelecem que os fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza em sua receita operacional, desde que:

- I. Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

3.º REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ - RUA
DA QUITANDA 53 - 3.º AND. - CENTRO/RJ
MIRIAM SANT'ANA CASTELPOGGI
1.ª OFICIAL SUBSTITUTA

II. Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

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

18.1.2. De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei n.º 11.033/04, conforme alterada, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

I. O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

II. O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

III. As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

18.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos Incisos I e II do Item 18.1.2, acima; já quanto ao inciso III do mesmo item, a Instituição Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no Item 7.6, acima.

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

Regulamento do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Aprovado em 31/07/2012.

18.1.5. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei n.º 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 9.779/99, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

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

No caso de Cotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda (artigo 81, §1º, da Lei n.º 8.981/95, e artigo 69 da Instrução Normativa RFB n.º 1.022/10) - exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei n.º 8.981/95, artigo 65, §4º; Instrução Normativa RFB n.º 1.022/10, artigo 69, §1º, inciso I.

Por sua vez, os rendimentos com as Cotas e o ganho de capital da alienação das Cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB n.º 1.022/10.

Por sua vez, os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos Cotistas

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
3º OFÍCIO

31 JUL 2012 1047071

ACEITADA CÓPIA EM MICROFILME

RIO DE JANEIRO - SECRETARIA

do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em Paraíso Fiscal, sujeitam-se também à alíquota de Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB n.º 1.022/10, artigo 52, §3º, inciso I, “b” e inciso II, “c”.CAPÍTULO XIX - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. **Legislação Aplicável.** O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM n.º 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

19.1.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM n.º 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

19.2. **Foro.** Fica eleito o Foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

Rio de Janeiro, 31 de julho de 2012.

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

Instituição Administradora

MAURO SERGIO DE OLIVEIRA
DIRETOR

CARLOS HENRIQUE CORREA SISMI
PROCURADOR

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO - RUA
DA OUTARIDA, 33 - 3.º ANDAR - CENTRO/C
MIRIAM S. S. CASTELHO
1.º ORIGINAL SUBSTITUÍDA

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
3º OFÍCIO

31 JUL 2012 1047071

Anexo A ao Regulamento do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII, datado de 27 de julho de 2012.

CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

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

- i) Os bens imóveis deverão ter sido aprovados para locação pelos Locatários, com o assentimento expresso do Banrisul;
- ii) Os bens imóveis deverão, após a conclusão das obras de edificação, reforma ou adaptação a serem realizadas pelo Fundo, servir para a operação de uma agência bancária dos Locatários ou outro imóvel comercial;
- iii) Os bens imóveis deverão ter sido objeto de auditoria jurídica concluída de forma satisfatória, em consonância com a Política de Investimento e aprovada pelo Consultor Imobiliário e pela Instituição Administradora; e
- iv) Os alienantes dos bens imóveis e/ou outorgantes de direitos reais relacionados aos imóveis devem possuir, de forma regular e satisfatória, toda a documentação exigida pelo Consultor Imobiliário, bem como pelo competente Cartório de Registro de Imóveis para a transferência da propriedade e/ou do direito real sobre o referido imóvel, conforme o caso.

3.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO - 3.º ANO - CENTRO
MIRIAM SANT'ANA CASTEJOGGI
1.º OFÍCIO SUBSTITUA

Regulamento do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Aprovado em 31/07/2012.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
3º OFÍCIO

31 JUL 2012 1047071

ARQUIVADA CÔPIA EM REGISTRO
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

Anexo B ao Regulamento do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII, datado de 27 de julho de 2012.

CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO ATÍPICA

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

- i) deverá constar no Contrato de Locação Atípica um anexo com o projeto do imóvel, projeto este elaborado exclusivamente para atender as necessidades específicas do Locatário;
- ii) o prazo mínimo para a locação deverá corresponder ao prazo mínimo necessário para a amortização de todos os investimentos realizados no Ativo Imobiliário pelo Fundo, na qualidade de locador;
- iii) na hipótese do Locatário denunciar voluntariamente o Contrato de Locação Atípica antes de seu término, o Contrato de Locação Atípica deverá prever a obrigação do Locatário realizar o pagamento de indenização ao Fundo, a título de perdas e danos pré-fixados, em valor correspondente ao somatório dos valores de aluguel devidos da data da denúncia do Contrato de Locação Atípica, até a data do término de sua vigência; e
- iv) o Contrato de Locação Atípica deverá prever a Opção de Compra, mediante a qual o respectivo Locatário, diretamente ou por meio de terceiros por ele indicados, poderá adquirir o Ativo Imobiliário objeto do Contrato de Locação Atípica, por valor atestado em Laudo de Avaliação, na hipótese da locação do respectivo Ativo Imobiliário não ser renovada ao término do referido Contrato de Locação Atípica.

3º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO - RJ
DA QUITANDA Nº. 31.400 - CENTRO
MIRIAM SAIT ANA CASTEPOGGI
1ª OFICIAL SUBSTITUTA

Regulamento do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Aprovado em 31/07/2012.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

- Declaração do Coordenador Líder

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

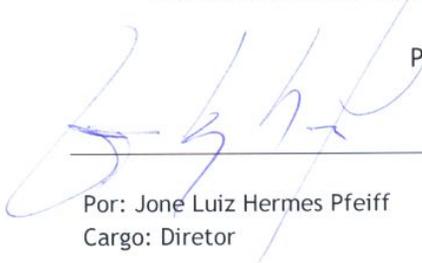


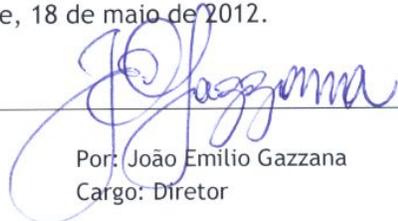
DECLARAÇÃO

BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Capitão Montanha, n.º 177, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 92.702.067/0001-96 (“Coordenador Líder”), por seus diretores estatutários, Sr. Jone Luiz Hermes Pfeiff, brasileiro, casado, administrador, portador da Carteira de Identidade n.º1004056931, expedida pelo SJS- RS, inscrito no CPF/MF sob o n.º 271.959.290-00 e Sr. João Emilio Gazzana, brasileiro, casado, economista, portador da Carteira de Identidade n.º 3004954685 expedida pelo SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o n.º 069.947.920-72, ambos com endereço comercial na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Capitão Montanha, n.º 177, 4º andar, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão do **BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (respectivamente, “Oferta” e “Fundo”) vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pela instituição administradora do Fundo por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e (b) as informações fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e que venham a integrar o prospecto da Oferta (“Prospecto”), sejam suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (ii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, bem como do objetivo, política de investimento e composição da carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

Porto Alegre, 18 de maio de 2012.


Por: Jone Luiz Hermes Pfeiff
Cargo: Diretor


Por: João Emilio Gazzana
Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

- Declaração da Instituição Administradora

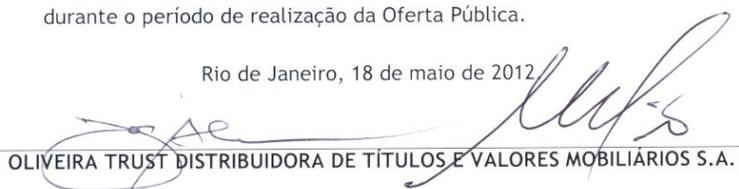
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13 - Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, por seus representantes legais infra-assinados, na qualidade de instituição administradora do **BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“Fundo”)**, vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que:

- a) o prospecto de distribuição pública das cotas da primeira emissão do Fundo (“**Prospecto**” e “**Oferta Pública**”, respectivamente) contém as informações relevantes e necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta Pública, bem como do objetivo, política de investimento e composição da carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta Pública, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Pública, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e
- b) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta Pública.

Rio de Janeiro, 18 de maio de 2012


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

José Alexandre Costa de Freitas
Diretor

Cesar Reinaldo Leal Pinto
Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

- Modelos do Pedido de Reserva e do Boletim de Subscrição

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PEDIDO DE RESERVA PARA A OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA
DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF n.º 15.570.431/0001-60

Código ISIN: BRBNFSCTF000

N.º [•]

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Pedido de reserva de cotas da primeira emissão do **BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 15.570.431/0001-60 (“Pedido de Reserva”, “Cotas”, “Primeira Emissão” e “Fundo”, respectivamente), relativo à oferta pública de distribuição primária, no mercado brasileiro, das referidas Cotas, todas nominativas e escriturais, da primeira emissão do Fundo (“Oferta”), administrado por **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13 - Grupo 205, Barra da Tijuca, na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91 (“Instituição Administradora”).

A Oferta será composta por até 700.000 (setecentas mil) Cotas, nominativas e escriturais, com valor nominal unitário R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o total da emissão o valor máximo de até R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) (“Volume Total da Oferta”). A Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas da Primeira Emissão, na hipótese de subscrição e integralização de, no mínimo, 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, equivalentes na data da primeira integralização de Cotas do Fundo (“Data de Emissão”) a R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) (respectivamente “Volume Mínimo da Oferta” e “Distribuição Parcial”). Na hipótese de Distribuição Parcial, a Instituição Administradora cancelará as Cotas não subscritas, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM n.º 400/03”).

As Cotas serão objeto de distribuição pública primária, exclusivamente no mercado brasileiro, nos termos da Instrução CVM n.º 400/03 e da Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM n.º 472/08”), sob o regime de melhores esforços, coordenada pelo **BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Capitão Montanha, n.º 177, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 92.702.067/0001-96 (“Coordenador Líder”), pela **FLOW CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, n.º 373, térreo, cj. 01-parte e cj.02-parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.816.451/0001-15 (“Coordenador Flow”) e pela **BANRISUL S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Caldas Junior, n.º 108, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 93.026.847/0001-26 (“Coordenador Banrisul Corretora”) e, em conjunto com o Coordenador Flow, os “Coordenadores Contratados”) (o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, em conjunto, os “Coordenadores”), sendo que o Coordenador Líder convidou outras instituições financeiras para participar da Oferta (“Instituições Participantes Especiais”).

A Oferta é destinada a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, com exceção feita aos clubes de investimento, constituídos nos termos da Instrução CVM n.º 494, de 20 de abril de 2011.

O Fundo foi constituído por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, firmado pela Instituição Administradora em 09 de maio de 2012 e devidamente registrado perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, RJ, em 09 de maio de 2012, sob o n.º 1037508, por meio do qual foram deliberados, *inter alia*, (i) a constituição do Fundo, (ii) a aprovação da versão em vigor do Regulamento, (iii) a realização da Primeira Emissão e da Oferta. O Regulamento foi alterado pela Instituição Administradora, sendo que a versão atualmente em vigor do Regulamento foi aprovada por meio do “*Instrumento Particular de Primeira Alteração ao Regulamento do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, celebrado em 31 de julho de 2012 e devidamente registrado perante o 3º Ofício de

Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, RJ, em 31 de julho de 2012, sob o n.º 1047071.

No âmbito da Oferta, o investidor interessado em investir nas Cotas poderá realizar a sua oferta de subscrição de Cotas junto aos Coordenadores ou junto às Instituições Participantes Especiais até o término do período de reserva (“Período de Reserva”). O Período de Reserva ocorrerá (a) para as Pessoas Vinculadas, de 17 de julho de 2012 a 22 de agosto de 2012 (observado que o Período de Reserva aplicável às Pessoas Vinculadas encerra-se 7 (sete) Dias Úteis antes da data de encerramento do Período de Reserva aplicável aos demais investidores) e (b) para os demais investidores, de 17 de julho de 2012 a 31 de agosto de 2012, nos termos do cronograma tentativo da Oferta previsto no Prospecto. Para fins deste Pedido de Reserva, considera-se “Pessoa Vinculada” (i) administrador ou controlador da Instituição Administradora, (ii) administrador ou controlador dos Coordenadores ou das Instituições Participantes Especiais, (iii) administrador ou controlador do Consultor Imobiliário, (iv) vinculada à Oferta, ou (v) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens “i”, “ii”, “iii” ou “iv” acima.

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”), sendo certo que as Cotas somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após a autorização da BM&FBOVESPA e após a CVM ter concedido o registro de funcionamento do Fundo previsto no artigo 5º da Instrução CVM n.º 472/08, devendo ser observado que apenas as Cotas do Fundo integralizadas pelos Investidores poderão ser negociadas no mercado secundário.

No âmbito da Oferta Pública não haverá procedimento de coleta de intenções de investimento (*bookbuilding*).

Termos iniciados em letras maiúsculas e não definidos neste Pedido de Reserva terão os mesmos significados a eles atribuídos no Prospecto Preliminar da Oferta (“Prospecto Preliminar”).

INVESTIDOR

1. Nome Completo/Nome Empresarial		2. CPF/CNPJ		
3. Endereço				
4. Número	5. Complemento	6. Caixa Postal	7. Bairro	
8. CEP	9. Cidade	10. Estado	11. País	
12. DDD/Telefone	13. Fax	14. E-mail		
15. Banco		16. Agência	17. Conta Corrente	
PREENCHIMENTO EXCLUSIVO PESSOA FÍSICA				
18. Identidade	19. Órgão Emissor/UF	20. Data Nascimento	21. Nacionalidade	22. Estado Civil
PREENCHIMENTO EXCLUSIVO PESSOA JURÍDICA				
23. Objeto Social				
24. Nome e Cargo dos Representantes				
25. Data da Constituição		26. Arquivamento dos Atos Constitutivos		

VALOR DA RESERVA	
27. Valor da Reserva (R\$)	28. Desejo condicionar minha aceitação: [] à colocação do Valor Total da Oferta, equivalente a 700.000 (setecentas mil) Cotas, em valor correspondente a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões reais), na Data de Emissão.
	Ou
	29. Desejo condicionar minha aceitação: [] à colocação do montante mínimo correspondente à Distribuição Parcial, equivalente a 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, em valor correspondente a R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), na Data de Emissão. Na hipótese de implemento desta condição, desejo adquirir: [] a totalidade das Cotas indicadas; ou [] a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término do Período de Reserva e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta.
NA FALTA DE MANIFESTAÇÃO DO INVESTIDOR POR UMA DAS CONDIÇÕES ACIMA, SERÁ PRESUMIDO O SEU INTERESSE EM RECEBER A TOTALIDADE DAS COTAS SUBSCRITAS.	

FORMAS DE PAGAMENTO			
30. [] Depósito do valor do investimento no ato da reserva			
31. [] Débito em conta corrente [] Débito em conta de investimento	N.º Banco	N.º Agência	N.º Conta corrente/N.º Conta Investimento
32. [] DOC/TED em conta corrente [] DOC/TED em conta investimento	N.º Banco	N.º Agência	N.º Conta corrente/N.º Conta Investimento
DADOS RELATIVOS À DEVOLUÇÃO DO PAGAMENTO			
33. [] Crédito em Conta Corrente [] Crédito em Conta de Investimento	N.º Banco	N.º Agência	N.º Conta corrente/N.º Conta Investimento
DECLARAÇÃO OBRIGATÓRIA PARA PESSOAS VINCULADAS			
34. [] O INVESTIDOR DECLARA SER: PESSOA VINCULADA, OU SEJA: (I) ADMINISTRADOR OU CONTROLADOR DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, (II) ADMINISTRADOR OU CONTROLADOR DE UM DOS COORDENADORES OU DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES ESPECIAIS, (III) ADMINISTRADOR OU CONTROLADOR DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, (IV) VINCULADA À OFERTA, OU (V) OS RESPECTIVOS CÔNJUGES OU COMPANHEIROS, ASCENDENTES, DESCENDENTES E COLATERAIS ATÉ O SEGUNDO GRAU DE CADA UMA DAS PESSOAS REFERIDAS NOS ITENS "I", "II", "III" OU "IV".			

CLÁUSULAS CONTRATUAIS

1. Nos termos do presente Pedido de Reserva, o Coordenador Líder, o Coordenador Contratado ou Instituição Participante Especial indicada no campo 36 deste instrumento obriga-se a, em nome do Investidor, subscrever, sujeito aos termos e condições deste Pedido de Reserva, Cotas em quantidade a ser apurada nos termos deste Pedido de Reserva, limitado ao montante indicado no campo 27 acima.

1.1 Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos investidores que sejam efetivamente admitidos à Oferta (“Pedidos de Reserva Admitidos”) seja superior ao montante de Cotas objeto da Oferta, os Pedidos de Reserva Admitidos serão atendidos, total ou parcialmente, sendo observado o critério de rateio abaixo descrito:

a) em primeiro lugar, será realizada a divisão igualitária e sucessiva das Cotas, entre todos os Pedidos de Reserva Admitidos, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva, até o limite de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), ou seja, 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 demais Investidores proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva Admitidos e não alocado ao respectivo Investidor, não sendo consideradas frações de Cotas;

c) caso o montante destinado para o atendimento dos Investidores não seja suficiente para o atendimento prioritário de 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 Pedidos de Reserva Admitidos, não supere o montante total de Cotas objeto da Oferta, sendo certo que, caso necessário, o novo Montante Preferencial poderá ser inferior ao Valor Mínimo de Investimento; e

d) após alocadas as Cotas para os Investidores, nos termos das alíneas “a”, “b” e “c” acima, caberá ao Coordenador Líder, ao seu exclusivo critério, definir a alocação das eventuais sobras de Cotas.

2. No contexto da Oferta, o preço de integralização das Cotas, na Data de Emissão, corresponderá a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, observado que a partir da Data de Emissão, as Cotas deverão ser integralizadas pelo valor da respectiva Cota, atualizado conforme previsto no Regulamento do Fundo, na data da efetiva integralização.

3. Não existem valores máximos e limites de aplicação em Cotas no âmbito da Oferta.

4. Na hipótese exclusiva de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo da Oferta (“Prospecto Definitivo”) que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, poderá referido Investidor desistir do Pedido de Reserva após o início da Oferta, sem qualquer ônus, nos termos do §4º do artigo 45 da Instrução CVM n.º 400/03. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao Coordenador Líder, Coordenador Contratado ou Instituição Participante Especial indicada no campo 36 do presente instrumento (por meio de mensagem eletrônica, telefone/fax, ou correspondência enviada ao endereço da referida instituição, conforme informações contidas no Aviso ao Mercado) até as 16h (dezesesseis horas) do quinto dia útil a contar da data de publicação do Anúncio de Início. Caso o Investidor não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva até a data e horário mencionados nesta cláusula, deverá ser realizada a subscrição e integralização das Cotas objeto do presente Pedido de Reserva.

5. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM e a publicação do Anúncio de Início, (i) o Coordenador Líder, Coordenador Contratado ou Instituição Participante Especial, indicada no campo 36 deste instrumento, informará a quantidade de Cotas subscritas e o valor de integralização de tais Cotas aos Investidores, por meio de seu endereço eletrônico informado no campo 14 acima, ou, na sua ausência, do telefone/fax indicado nos campos 12 e 13 acima, ou por meio de correspondência a ser enviada ao endereço constante dos campos 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 deste Pedido de Reserva.

6. Nos termos dos campos 28 e 29 acima, os investidores poderão formalizar este Pedido de Reserva condicionando a aceitação da Oferta (a) à colocação do volume total da Oferta até o término do Período de Reserva ou (b) à colocação de montante equivalente ao volume mínimo da Oferta necessário à Distribuição Parcial até o término do Período de Reserva, 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 Pedido de Reserva; ou (ii) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término do Período de Reserva e a quantidade de Cotas originalmente objeto da

Oferta, observado que, nesse caso, os investidores poderão ter seu Pedido de Reserva atendido em montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento.

6.1. Caso a adesão à Oferta seja condicionada nos termos acima mencionados, os valores dados em contrapartida às Cotas cujas condições para sua efetiva aquisição pelo investidor não foram verificadas serão integralmente restituídos aos investidores, sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data do encerramento do Período de Reserva.

6.2. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Período de Reserva, os Pedidos de Reserva realizados nos termos da letra “a” do item 6 acima serão automaticamente cancelados.

7. A integralização das Cotas subscritas deverá ser realizada pelo valor da Cota no dia da efetiva integralização dos recursos no Fundo pelo investidor, calculada conforme previsto no Regulamento, sendo certo que para a primeira integralização / liquidação financeira das Cotas do Fundo, o valor das Cotas será o valor nominal unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.

7.1 Caso o Investidor não efetue o pagamento do valor de integralização das Cotas subscritas, nos termos previstos acima, o presente Pedido de Reserva poderá ser executado pelo Coordenador Líder, obrigando o Investidor a integralizar os recursos previstos após o rateio.

7.2 A integralização / liquidação financeira das Cotas do Fundo colocadas no âmbito da Oferta será realizada na Data de Emissão, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA.

7.3. A integralização das Cotas deverá ser realizada em moeda corrente nacional ou mediante a conferência de Ativos Imobiliários (conforme definidos no Regulamento) que sejam aprovados pelo Consultor Imobiliário do Fundo e que atendam, cumulativamente à totalidade dos Critérios de Elegibilidade estabelecidos no Regulamento, sendo certo que a integralização das Cotas em Ativos Imobiliários será permitida apenas aos Locatários (conforme definidos no Regulamento), mediante a apresentação de Laudo de Avaliação, nos termos da regulamentação em vigor.

7.4. Nos termos do Regulamento, o prazo máximo para a integralização das Cotas em Ativos Imobiliários será de até 120 (cento e vinte) dias contados da referida subscrição.

8. Este Pedido de Reserva é irrevogável e irretratável, no entanto, na hipótese de não conclusão da Oferta, será dado conhecimento ao Investidor sobre o cancelamento da Oferta, o que ocorrerá, inclusive, mediante a publicação de comunicado ao mercado.

9. A subscrição das Cotas, nos termos deste Pedido de Reserva, será formalizada mediante (i) o pagamento, pelo Investidor, do valor de integralização de tais Cotas, o qual será indicado aos Investidores pelo Coordenador Líder, Coordenador Contratado ou Instituição Participante Especial indicada no campo 36 deste instrumento, bem como (ii) com a celebração e assinatura do (a) Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco (“Termo de Adesão”) e (b) do Boletim de Subscrição e seus respectivos anexos, cujas minutas encontram-se anexas à Procuração anexa ao presente Pedido de Reserva na forma do Anexo I-A (“Boletim de Subscrição”), os quais serão celebrados entre o Fundo (ou por seu mandatário) e o Investidor (ou por seu mandatário), após a concessão do registro da Oferta pela CVM, estando sujeito aos termos e condições ali previstos.

9.1 O Investidor declara ter conhecimento dos termos e condições do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão e nomeia, conforme procuração outorgada e anexa ao presente Pedido Reserva na forma do Anexo I, em caráter irrevogável e irretratável, o Coordenador Líder, Coordenador Contratado ou Instituição Participante Especial indicado no campo 36 deste instrumento, como seu mandatário, conferindo-lhe poderes para celebrar o Boletim de Subscrição do Fundo e o Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo, em seu nome, devendo o referido Coordenador Líder, Coordenador Contratado ou Instituição Participante Especial enviar cópia dos documentos assinados ao Investidor, no endereço constante dos campos 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 acima.

9.2 O Coordenador Líder, Coordenador Contratado ou Instituição Participante Especial deverá enviar à Instituição Administradora cópia de todos os documentos, que a critério da Instituição Administradora, sejam necessários para a defesa dos interesses do Fundo.

10. O Investidor declara estar ciente de que uma vez subscrito o valor indicado pelos Coordenadores ou pela Instituição Participante Especial, nos termos do item 5 acima, a totalidade dos recursos disponibilizados pelo Investidor será

utilizada na subscrição e integralização das Cotas que foram subscritas, cabendo à referida instituição devolver ao investidor qualquer valor disponibilizado que vier a sobejar, sem qualquer remuneração.

11. O Investidor declara: (i) ter obtido e estar ciente dos termos do Regulamento do Fundo; (ii) ter obtido uma cópia do Prospecto Preliminar relativo à Oferta, bem como ter conhecimento de seu inteiro teor e da forma de obtê-lo, inclusive por meio eletrônico na página da internet do Coordenador Líder (www.banrisul.com.br), do Coordenador Flow (www.flowcctvm.com.br), do Coordenador Banrisul Corretora (www.banrisulcorretora.com.br), da BM&FBOVESPA (www.bmfbovespa.com.br) e da CVM (www.cvm.gov.br); (iii) ter conhecimento e ter observado o Valor Mínimo de Investimento indicado no Prospecto Preliminar; e (iv) ter conhecimento de que o presente Pedido de Reserva, para qualquer Investidor, incluindo as Pessoas Vinculadas, deverá ser formulado no correspondente Período de Reserva.

12. Sem prejuízo das disposições contidas nos artigos 20, 26 e 28 da Instrução CVM n.º 400/03, o presente Pedido de Reserva é irrevogável e irretroatável, observados os termos e condições aqui dispostos.

13. Fica eleito o Foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, como o único competente para dirimir as questões oriundas deste Pedido de Reserva, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por assim estarem, justas e contratadas, firmam as partes o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam.

35. DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DEMAIS CONDIÇÕES EXPRESSAS NESTE PEDIDO DE RESERVA, BEM COMO QUE TENHO CONHECIMENTO DA FORMA DE OBTENÇÃO DO PROSPECTO PRELIMINAR, E, TENDO EFETIVAMENTE RECEBIDO UMA CÓPIA DO PROSPECTO PRELIMINAR RELATIVO À OFERTA, DO REGULAMENTO DO FUNDO, ESTOU CIENTE E DE ACORDO COM SEU INTEIRO TEOR.

LOCAL

DATA

INVESTIDOR OU REPRESENTANTE LEGAL

36. CARIMBO E ASSINATURA DO COORDENADOR LÍDER, COORDENADOR CONTRATADO OU INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE ESPECIAL:

LOCAL

DATA

NOME EMPRESARIAL:

CNPJ:

37. TESTEMUNHAS

NOME:

CPF:

NOME:

CPF:

Anexo I

Procuração

Por este instrumento particular de procuração, o Sr. [nome], [nacionalidade], [profissão], residente e domiciliado na Cidade de [completar], Estado de [completar], na [completar], portador do Documento de Identidade “RG” nº [completar] e inscrito no CPF/MF nº [completar] [ou] [[razão social], com sede na Cidade [completar], Estado [completar], na [completar], inscrita no CNPJ/MF sob o n.º [completar], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s]] nomeia e constitui o [nome], com sede na Cidade de [•], Estado do [•], na [•], n.º [•], inscrito no CNPJ/MF sob o n.º [•] [(“Coordenador Líder”) ou (“Coordenador Contratado”) ou (“Instituição Participante Especial”)], seu bastante procurador para: (i) assinar o Boletim de Subscrição das cotas do BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (respectivamente, “Cotas” e “Fundo”) e seus respectivos anexos, incluindo o Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

Esta procuração ficará válida até a data de encerramento da Oferta.

[local], [data].

Anexo I-A à Procuração

Minuta do Boletim de Subscrição do Fundo

Anexo I-B à Procuração

Minuta do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo

**BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
FII**

CNPJ/MF n.º 15.570.431/0001-60

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS

Código ISIN n.º BRBNFSCTF000

N.º [•]

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Oferta pública primária de cotas (“Cotas”) da primeira emissão, em série única, do BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS 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”) n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM n.º 400/03”) e da Instrução da CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM n.º 472/08”), coordenada pelo BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Capitão Montanha, n.º 177, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 92.702.067/0001-96 (“Coordenador Líder”), pela FLOW CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, n.º 373, térreo, cj. 01-parte e cj.02-parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.816.451/0001-15 (“Coordenador Flow”) e pela BANRISUL S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Caldas Junior, n.º 108, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 93.026.847/0001-26 (“Coordenador Banrisul Corretora”) e, em conjunto com o Coordenador Flow, os “Coordenadores Contratados”) (o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, em conjunto, os “Coordenadores”), sendo que o Coordenador Líder convidou outras instituições financeiras para participar da Oferta (“Instituições Participantes Especiais”).

A Oferta é composta por até 700.000 (setecentas mil) Cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, na data da primeira integralização de cotas do Fundo (“Data de Emissão”), perfazendo o valor total da Oferta de até R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), na Data de Emissão (“Volume Total da Oferta”). Nos termos deliberados pela Instituição Administradora no Instrumento de Constituição (conforme definido abaixo), a Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) (“Distribuição Parcial”).

O Fundo foi constituído por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, firmado pela Instituição Administradora em 09 de maio de 2012 e devidamente registrado perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, RJ, em 09 de maio de 2012, sob o n.º 1037508, por meio do qual foram deliberados, *inter alia*, (i) a constituição do Fundo, (ii) a aprovação da versão em vigor do Regulamento, (iii) a realização da Primeira Emissão e da Oferta. O Regulamento foi alterado pela Instituição Administradora, sendo que a versão atualmente em vigor do Regulamento foi aprovada por meio do “Instrumento Particular de Primeira Alteração ao Regulamento do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado em 31 de julho de 2012 e devidamente registrado perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, RJ, em 31 de julho de 2012, sob o n.º 1047071.

As Cotas objeto da Oferta são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, com exceção feita aos clubes de investimento, constituídos nos termos da Instrução CVM n.º 494, de 20 de abril de 2011 (“Investidores”).

A Oferta será realizada nos termos do “Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de

Coordenação e Distribuição Pública Primária, Sob o Regime de Melhores Esforços, de Cotas da Primeira Emissão do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII e Outras Avenças, celebrado em 02 de julho de 2012, entre o Fundo, o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados ("Contrato de Distribuição").

Os Coordenadores e as Instituições Participantes Especiais, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas do Fundo de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido 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 o exemplar do Prospecto e do Regulamento para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores.

No âmbito da Oferta não haverá a utilização do procedimento de coleta de intenções de investimento (*bookbuilding*).

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 Preliminar.

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

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Nome completo / Razão Social				CPF / CNPJ	
Estado Civil	Data Nasc.	Profissão	Nacionalidade	Doc. Identidade	Órgão Emissor
Endereço				Nº	Complemento
Bairro	CEP	Cidade	Estado	Pais	Telefone / FAX
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	
Banco indicado para crédito de rendimentos			Nº do Banco	Nº da Agência	Nº da Conta

**COTAS SUBSCRITAS AO PREÇO UNITÁRIO DE R\$ 100,00 (CEM REAIS),
NA DATA DE EMISSÃO.**

EMISSÃO	QUANTIDADE DE COTAS	VALOR TOTAL - R\$
Primeira	[*]	R\$ [*]

<p>Desejo condicionar minha aceitação da Oferta:</p> <p><input type="checkbox"/> à colocação do Valor Total da Oferta, equivalente a 700.000 (setecentas mil) Cotas, em valor correspondente a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões reais), na Data de Emissão.</p>
<p>Ou</p>
<p><input type="checkbox"/> à colocação do montante mínimo correspondente à Distribuição Parcial, equivalente a 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, em valor correspondente a R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), na Data de Emissão.</p> <p>Na hipótese de implemento desta condição, desejo adquirir:</p> <p><input type="checkbox"/> a totalidade das Cotas indicadas; ou</p> <p><input type="checkbox"/> a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término do prazo de colocação e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta.</p>
<p>NA FALTA DE MANIFESTAÇÃO DO INVESTIDOR POR UMA DAS CONDIÇÕES ACIMA, SERÁ PRESUMIDO O SEU INTERESSE EM RECEBER A TOTALIDADE DAS COTAS SUBSCRITAS.</p>

INSTRUÇÕES PARA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

1. A distribuição pública das Cotas terá o prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da publicação do Anúncio de Início da Oferta, sendo que o encerramento da Oferta poderá se dar em prazo inferior mediante a publicação do Anúncio de Encerramento, nas hipóteses de colocação da totalidade das Cotas ou de Distribuição Parcial.
2. Na hipótese de serem subscritas a totalidade das Cotas na Data de Emissão, a Oferta será encerrada mediante a publicação do Anúncio de Encerramento. No entanto, caso tenham sido subscritas Cotas entre o volume mínimo necessário para a concretização da Distribuição Parcial e o Volume Total da Oferta, o Coordenador Líder poderá, a seu único e exclusivo critério, (i) encerrar a Oferta, mediante o cancelamento das Cotas não subscritas pela Instituição Administradora; ou (ii) utilizar o restante do prazo de colocação para distribuir as Cotas ainda não colocadas.
3. Os investidores poderão formalizar este Boletim de Subscrição condicionando a aceitação da Oferta (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 necessário à Distribuição Parcial 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 neste Boletim de Subscrição; ou (ii) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término do prazo de colocação e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, observado que, nesse caso, os investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento.
- 3.1. Caso a adesão à Oferta seja condicionada nos termos acima mencionados, os valores dados em contrapartida às Cotas cujas condições para sua efetiva aquisição pelo investidor não foram verificadas serão integralmente restituídos aos investidores, sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data do encerramento do prazo de colocação.
- 3.2. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do prazo de colocação, os Boletins de Subscrição realizados nos termos da letra “a” do item 3 acima serão automaticamente cancelados.
4. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”), sendo certo que as Cotas somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após a autorização da BM&FBOVESPA e após a CVM ter concedido o registro de funcionamento do Fundo previsto no

artigo 5º da Instrução CVM 472/08, devendo ser observado que apenas as Cotas integralizadas pelos investidores poderão ser negociadas no mercado secundário.

5. A integralização / liquidação financeira das Cotas do Fundo colocadas no âmbito da Oferta será realizada na Data de Emissão, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA.

6. A integralização das Cotas deverá ser realizada em moeda corrente nacional ou mediante a conferência de imóveis ou direitos reais sobre imóveis com a finalidade de serem locados ao Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A. - Banrisul ou sociedades subsidiárias, coligadas e/ou controladas por este, na qualidade de locatários dos Ativos Imobiliários (respectivamente, "Ativos Imobiliários" e "Locatários") que sejam aprovados pelo Consultor Imobiliário do Fundo e que atendam, cumulativamente à totalidade dos Critérios de Elegibilidade estabelecidos no Regulamento, sendo certo que a integralização das Cotas em Ativos Imobiliários será permitida apenas aos Locatários, mediante a apresentação de Laudo de Avaliação e aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da regulamentação em vigor.

6.1. Nos termos do Regulamento, o prazo máximo para a integralização das Cotas em Ativos Imobiliários será de até 120 (cento e vinte) dias contados da referida subscrição.

DECLARAÇÃO DO SUBSCRITOR

<p>Declaro para todos os fins que estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição e que: (i) recebi, li e aceitei o Regulamento e o Prospecto Preliminar da Oferta; (ii) tomei conhecimento da política de investimento e dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, notadamente aqueles descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto Preliminar, bem como das condições para a negociação em mercado secundário das Cotas ora subscritas; (iii) aderi ao Regulamento na forma do Termo de Adesão ao Regulamento que integra o Anexo I a este Boletim de Subscrição.</p>	
<p>_____</p> <p>LOCAL DATA</p>	
<p>Declaro para todos os fins que: (i) estou de acordo com as cláusulas contratuais e demais condições expressas neste Boletim de Subscrição, e (ii) recebi e tenho conhecimento do inteiro teor do Prospecto Preliminar e do Regulamento do Fundo.</p> <p>_____</p> <p><i>Subscritor</i> (p.p. Coordenador Líder, Coordenador Contratado ou Instituição Participante Especial)</p>	<p>Assinatura e Carimbo do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado ou da Instituição Participante Especial</p> <p>_____</p> <p><i>Coordenador Líder, Coordenador Contratado ou Instituição Participante Especial</i></p>
<p>Testemunhas</p> <p>_____</p> <p>Nome: CPF:</p>	<p>_____</p> <p>Nome: CPF:</p>

BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS

N.º [•]

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Oferta pública primária de cotas da primeira emissão do Banrisul Novas Fronteiras Fundo de Investimento Imobiliário - FII (respectivamente, "Oferta", "Cotas", "Primeira Emissão" e "Fundo"), composta por 700.000 (setecentas mil) Cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, na Data de Emissão, perfazendo o valor total de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), na Data de Emissão.

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

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

FORMA DE PAGAMENTO

<input type="checkbox"/> TED	Banco: [•]	Agência: [•]	Conta: [•]
<input type="checkbox"/> Depósito em conta	Banco: [•]	Agência: [•]	Conta: [•]

RECIBO

RECEBEMOS DO SUBSCRITOR A IMPORTÂNCIA DE R\$ [•] ([POR EXTENSO]) RELATIVA À INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS SUBSCRITAS.	
LOCAL / DATA	ASSINATURA E CARIMBO DOS REPRESENTANTES DO COORDENADOR LÍDER, COORDENADOR CONTRATADO OU INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE ESPECIAL

Anexo I-B à Procuração

Minuta do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo

**TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO DO
BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Eu, **[INSERIR NOME E QUALIFICAÇÃO DO INVESTIDOR]**, na qualidade de investidor do **BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 15.570.431/0001-60 (“**Fundo**”), administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13 - Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 36.113.876/0001-91 (“**Instituição Administradora**”), tendo o Sr. José Alexandre Costa de Freitas, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade n.º 78657, expedida pela OAB/RJ em 04 de abril de 1994, inscrito no CPF/MF sob o n.º 008.991.207-17, com endereço comercial na Cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13 - Grupo 205, Barra da Tijuca, como diretor responsável pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo, declaro que:

- I. Recebi, li e compreendi o Regulamento do Fundo e o Prospecto da Oferta de Cotas do Fundo, ambos devidamente atualizados, concordando integralmente com todos os seus termos e condições, razão pela qual formalizo aqui a minha adesão ao Regulamento do Fundo, em caráter irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições, declarando, nesse sentido e ainda, estar ciente e de acordo com (a) a política de investimento adotada pelo Fundo; (b) a futura composição da carteira do Fundo; (c) os valores de responsabilidade da Instituição Administradora e aqueles a serem pagos a título de encargos do Fundo, nos termos do Regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à taxa de administração; e (d) os fatores de risco envolvidos no investimento em cotas de emissão do Fundo, incluindo mas não se limitando àqueles descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto da Oferta de Cotas do Fundo, estando, desta forma, todos os termos, condições e características do Fundo de acordo com o perfil de risco e investimento por mim pretendido;
- II. Estou de acordo e ciente de que:
 - a) os investimentos do Fundo não representam depósitos bancários e não possuem garantia da Instituição Administradora, dos Coordenadores, do Consultor Imobiliário e/ou das Instituições Participantes Especiais, 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 Consultor Imobiliário, de padrões criteriosos no que se refere à administração técnica da carteira do Fundo e do cumprimento de sua política de investimento, por sua própria natureza, os investimentos do Fundo estarão sempre sujeitos a riscos, incluindo, mas não se limitando, àqueles descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto da Oferta de Cotas do Fundo, tais como os riscos provenientes das flutuações de mercado e a riscos de crédito dos locatários dos Ativos Imobiliários, entre outros, sendo que poderá haver, portanto, perda parcial ou total e/ou atraso no reembolso do capital investido;
 - c) todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta de Cotas do Fundo serão publicados no jornal “Valor Econômico”, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas; e
 - d) as cotas de emissão do Fundo poderão ser subscritas, integralizadas ou adquiridas por investidores pessoas físicas e/ou jurídicas, que podem ou não ser investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.
- III. Ademais, informo que comunicações a mim enviadas pela Instituição Administradora deverão ser encaminhadas para o seguinte *e-mail* _____, aos cuidados do Sr. _____, sendo que me comprometo a informar à Instituição Administradora qualquer alteração desse *e-mail* e/ou da pessoa de contato;
- IV. Responsabilizo-me pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir a Instituição Administradora de quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de eventual falsidade, inexatidão ou imprecisão das referidas declarações; e
- V. Os termos iniciados em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento têm os significados a eles atribuídos no Regulamento do Fundo.

[local], [data].

[NOME DO INVESTIDOR]
Investidor

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

- Estudo de Viabilidade do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Estudo de Viabilidade de Fundo de Investimento Imobiliário

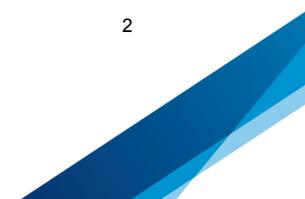
ELABORADO PARA
BANRISUL NOVAS FRONTEIRAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
JULHO DE 2012
LAUDO 1.814/12

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



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. PREMISSAS	3
2.1. Estruturação do Fundo	3
2.1.1. Despesa de instituição	3
2.1.2. Valor de Aquisição	4
2.1.3. Valor de ITBI	4
2.1.4. Adaptação dos Ativos	5
2.1.5. Despesas com aquisição e adequação dos ativos	5
2.1.6. Taxa de Administração	5
2.1.7. Consultoria	5
2.1.8. Despesas operacionais Recorrentes	6
2.1.9. Reserva de Contingências	6
2.2. Receitas	6
2.2.1. Receitas com Locação	6
2.2.2. Receitas Financeiras	6
2.2.3. Simulação de venda	7
2.3. Viabilidade	7
2.4. Análises de Sensibilidade	9
2.4.1. <i>Cap Rate Inicial</i>	9
2.4.2. <i>Cap Rate de Saída</i>	10
3. ENCERRAMENTO	11





1. INTRODUÇÃO

O Fundo de Investimento Imobiliário terá como objetivo a aquisição e adaptação de imóveis de varejo para posterior locação ao Grupo Bannisul, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica, ou ainda, a realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa.

O fluxo apresenta taxas nominais, considerando a inflação projetada pelo BACEN de 5,48%¹ no primeiro ano do fundo e 5,00% para os demais anos do fundo e tem por data base o mês de Agosto/12.

2. PREMISSAS

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

2.1. Estruturação do Fundo

O FII será instituído para a aquisição de 24 imóveis de varejo que serão adaptadas e abrigarão agências bancárias, com área construída média de 450,00m².

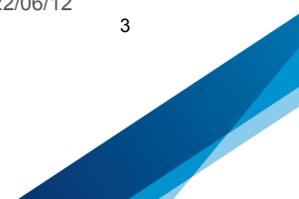
O valor de instituição do FII (fundo de investimento imobiliário), ou seja, o valor total da oferta será de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais). O valor da oferta contempla a aquisição dos ativos, as obras de adequação e os custos de instituição do fundo.

2.1.1. Despesa de instituição

Os custos necessários à instituição do FII totalizam R\$ 3.845.694,77 (três milhões, oitocentos e quarenta e cinco mil e seiscentos e noventa e quatro reais e setenta e sete centavos), compostos pelos seguintes itens:

- Colocação, coordenação e distribuição: R\$ 1.195.219,12.
- Comissão e Estruturação: R\$ 866.629,15
- Assessoria Legal: R\$ 125.000,00
- Estudo de Viabilidade: R\$ 35.000,00
- CVM: R\$ 82.870,00
- Bovespa: R\$ 7.700,00

1 Projeção de inflação nos próximos 12 meses, segundo relatório Focus da data 22/06/12





- Liquidação cotas Bovespa: R\$ 30.000,00
- Publicações / out of pocket / road show: R\$ 200.000,00
- Taxa de Implementação do Administrador: R\$ 53.276,50
- Consultor Imobiliário: R\$ 1.250.000,00, dividido em 12 parcelas iguais e mensais durante os primeiros 12 meses do FII

2.1.2. Valor de Aquisição

Para a definição do valor médio de aquisição dos ativos considerou-se o cenário mais conservador que é de compra de terreno e construção.

Esse valor de aquisição dos ativos corresponde à média dos valores estimados para a compra de cada uma das unidades, que totaliza R\$ 29.400.000,00 (vinte e nove milhões e quatrocentos mil reais).

Esse valor corresponde a um valor médio de aquisição de R\$ 1.225.000,00 por agência e equivale a R\$ 2.722,22/m².

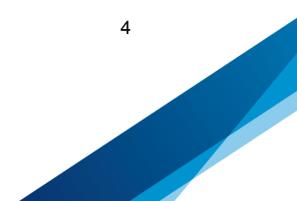
Considerou-se a aquisição dos imóveis conforme curva abaixo, totalizando dessa forma os 24 imóveis:

Data	Mês do Fundo	Número de unidades adquiridas no mês
ago/12	0	-
set/12	1	-
out/12	2	5
nov/12	3	5
dez/12	4	5
jan/13	5	5
fev/13	6	4

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

2.1.3. Valor de ITBI

O pagamento do ITBI à razão de 3% do valor de aquisição de cada imóvel foi considerado conforme o mesmo fluxo de aquisição acima.





2.1.4. Adaptação dos Ativos

As obras civis para adaptação dos ativos adquiridos foram estimadas pelo Consultor Imobiliário do FII em aproximadamente R\$ 1.311.667,70 (um milhão e trezentos e onze mil reais e setenta centavos) por agência.

Considerou-se o pagamento das obras conforme curva informada pelo Consultor Imobiliário do FII, com início do pagamento 3 meses após aquisição dos imóveis, em média.

Tais obras totalizam R\$ 31.480.000,00 (Trinta e um milhões e quatrocentos e oitenta mil reais).

2.1.5. Despesas com aquisição e adequação dos ativos

Após a captação, para possibilitar a aquisição e adaptação dos ativos serão necessários os seguintes serviços adicionais, que totalizam R\$ 3.024.477,28:

- *Due Diligence*: R\$ 12.000,00 por imóvel.
- Avaliação dos Imóveis: R\$ 8.000,00 por imóvel
- *Taxa de Administração*: R\$ 4.553,22 por imóvel
- Consultoria Imobiliária na aquisição: 4,0% do volume total investido pelo FII na aquisição dos imóveis
- Consultoria Imobiliária na fase de adequação: 4,0% do volume total investido pelo FII na adequação dos imóveis.

2.1.6. Taxa de Administração

A taxa de administração das locações e dos ativos imobiliários integrantes do FII será de 0,40% ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo sendo paga mensalmente ou remuneração mínima de R\$ 20.000,00 mensais + impostos (12,15%), sendo o maior valor.

2.1.7. Consultoria

A taxa de Consultoria Imobiliária será de 3,5% sobre as receitas mensais de locação auferidas pelo FII.





2.1.8. Despesas operacionais Recorrentes

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

- Custos de Auditoria = R\$ 45.000,00 por ano
- Publicações Legais = R\$ 10.000,00 por ano
- Reavaliação Anual do Portfolio = R\$ 72.000,00 por ano (R\$ 3.000,00 por imóvel)
- Taxa de Fiscalização da CVM = R\$ 3.840,00 por trimestre
- Taxa de Registro da Oferta na BM&F Bovespa = R\$ 7.700,00 por ano

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

2.1.9. Reserva de Contingências

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

2.2. Receitas

2.2.1. Receitas com Locação

As receitas do FII serão oriundas das locações dos imóveis. Considerou-se contratos de locação atípico na modalidade *"built to suit"*.

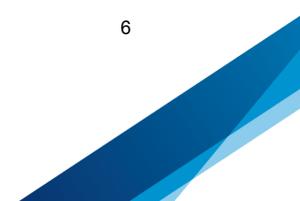
Na qualidade de locador, o Banco Bransul se compromete a um valor locativo calculado mediante a aplicação do *Cap Rate* (taxa de remuneração) de 1% a.m. sobre o valor de aquisição e adaptação investido em cada ativo.

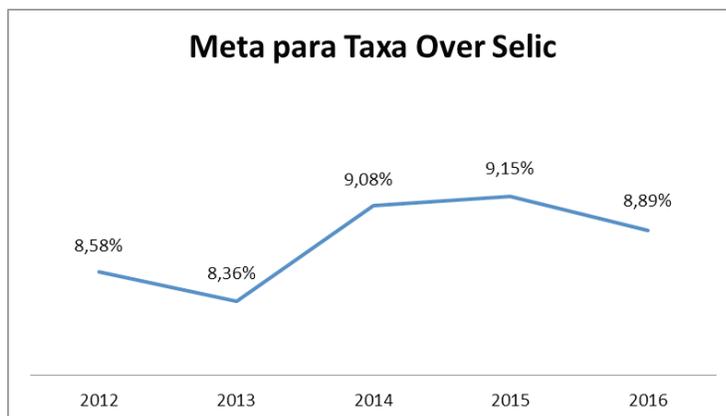
Assim sendo, o valor médio de locação de cada agência bancária será de R\$ 25.366,67/mês, que equivale a R\$ 56,37/m².

2.2.2. Receitas Financeiras

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

6





ESTIMATIVA EFETUADA A PARTIR DO RELATÓRIO FOCUS BACEN DE 15/06/2012

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

A retenção do Imposto de Renda na Fonte, paga pelo fundo nas aplicações de renda fixa, foi aplicada conforme a seguinte tabela:

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

2.2.3. Simulação de venda

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

2.3. Viabilidade

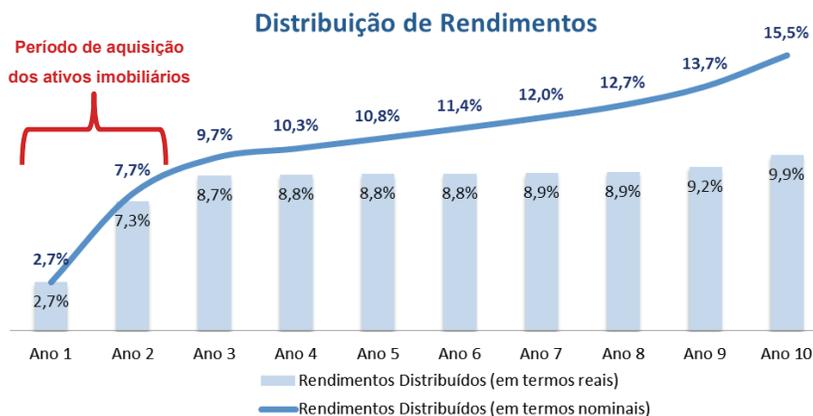
A seguir, a simulação financeira anual do FII ao longo de 10 anos a partir da aquisição do ativo e emissão das cotas:



	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
Custos de Instituição do FII										
Aquisição - Adequação do Ativo	- 50.462.600,00	- 11.299.400,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Custo de Aquisição	- 29.400.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custo de Adaptação	- 20.180.600,00	- 11.299.400,00	-	-	-	-	-	-	-	-
ITBI	- 882.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custos de Aquisição	- 2.572.501,28	- 451.976,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Assessoria Legal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Due Diligence	- 288.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avaliação dos Imóveis	- 192.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de Administração	- 109.277,28	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Consultoria Imobiliária - aquisição	- 1.176.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Consultoria Imobiliária - obra	- 807.224,00	- 451.976,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Instituição do FII	- 2.051.848,27	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comissão e Coordenação e Distribuição	- 1.195.219,12	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comissão de Estruturação	- 886.629,15	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CUSTOS FIXOS	- 1.783.846,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Instituição do FII	533.846,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Assessoria Legal	- 125.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Viabilidade	- 35.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CVM	- 82.870,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liquidação cotas Bovespa	- 30.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bovespa	- 7.700,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Publicações / Out Of Pocket / Road Show	- 200.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de Implementação Administrador	- 53.276,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Consultoria Inicial	- 1.250.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INSTITUIÇÃO DO FUNDO	- 56.880.796,05	- 11.751.576,00	-	-	-	-	-	-	-	-
RECEITAS	6.014.726,00	7.612.306,11	8.036.837,43	8.481.492,59	8.948.278,48	9.442.698,64	9.955.644,55	10.496.278,31	11.066.086,34	11.066.086,34
Receitas de Aluguel	-	6.014.726,00	7.612.306,11	8.036.837,43	8.481.492,59	8.948.278,48	9.442.698,64	9.955.644,55	10.496.278,31	11.066.086,34
DESPESAS OPERACIONAIS	- 431.918,63	- 792.194,53	- 911.471,56	- 1.026.347,21	- 1.090.686,05	- 1.159.087,84	- 1.182.207,54	- 997.019,99	- 1.047.292,78	- 825.488,78
CUSTOS VARIÁVEIS	- 281.278,67	- 507.090,36	- 577.834,04	- 608.262,81	- 640.174,41	- 673.678,03	- 709.007,15	- 745.885,89	- 784.679,99	- 825.488,78
Taxa de Administração	- 281.278,67	- 296.574,60	- 311.403,33	- 326.973,50	- 343.322,17	- 360.488,28	- 378.512,69	- 397.438,33	- 417.310,25	- 438.175,76
Consultoria	-	- 210.515,76	- 266.430,71	- 281.289,31	- 296.852,24	- 313.189,75	- 330.494,45	- 348.447,56	- 367.369,74	- 387.313,02
CUSTOS FIXOS	- 150.639,97	- 285.104,17	- 333.637,52	- 359.084,41	- 386.796,94	- 417.008,02	- 450.080,69	- 436.321,65	- 212.340,00	- 221.804,00
Despesas Operacionais	- 150.639,97	- 285.104,17	- 333.637,52	- 359.084,41	- 386.796,94	- 417.008,02	- 450.080,69	- 436.321,65	- 212.340,00	- 221.804,00
Reavaliação Anual do Portfólio	- 72.328,80	- 76.462,04	- 80.075,14	- 84.078,90	- 88.482,84	- 92.696,99	- 97.331,84	- 102.198,43	- 107.308,35	- 112.673,77
Auditoria	- 45.205,50	- 47.663,78	- 50.046,96	- 52.549,31	- 55.176,78	- 57.935,62	- 60.832,40	- 63.874,02	- 67.067,72	- 70.421,10
Publicações Legais	- 10.045,67	- 10.991,95	- 11.121,55	- 11.677,62	- 12.261,51	- 12.874,58	- 13.518,31	- 14.194,23	- 14.903,94	- 15.649,13
Taxa de Fiscalização CVM	- 15.360,00	- 15.360,00	- 15.360,00	- 15.360,00	- 15.360,00	- 15.360,00	- 15.360,00	- 15.360,00	- 15.360,00	- 15.360,00
Bovespa	- 7.700,00	- 7.700,00	- 7.700,00	- 7.700,00	- 7.700,00	- 7.700,00	- 7.700,00	- 7.700,00	- 7.700,00	- 7.700,00
Contingências	-	- 127.526,40	- 169.333,87	- 187.718,57	- 208.015,82	- 230.440,84	- 255.338,15	- 232.994,98	-	-
Resultado Operacional Líquido	- 431.918,63	- 5.222.541,47	- 6.700.834,55	- 7.089.490,22	- 7.454.521,23	- 7.857.592,49	- 8.285.610,80	- 8.773.437,02	- 9.499.258,32	- 10.018.795,56
Receitas Financeiras	2.344.370,69	187.932,29	105.208,86	105.972,11	106.945,11	109.252,10	111.690,30	114.493,20	118.648,14	111.374,79
Rendimentos distribuídos	1.912.452,06	5.410.464,77	6.806.049,41	7.175.462,33	7.561.466,34	7.966.844,54	8.395.301,11	8.887.930,21	9.617.906,46	10.130.168,34
YIELD	2,7%	7,7%	9,7%	10,3%	10,8%	11,4%	12,0%	12,7%	13,7%	15,5%
Distribuição do FII	1.912.452,06	5.410.464,77	6.806.049,41	7.175.462,33	7.561.466,34	7.966.844,54	8.395.301,11	8.887.930,21	9.617.906,46	10.130.168,34

Considerando os anos de vigência do FII, tem-se o seguinte fluxo financeiro, onde se observa que a cota adquirida na emissão inicial terá Taxa Interna de Retorno (TIR) de 14,03% ao ano. A TIR refere-se ao retorno mensal anualizado.

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



O quadro a seguir resume o desempenho do FII sobre a ótica do cotista:

	Captação	Dividendos	Perpetuidade	Fluxo de Caixa
Ano 1	- 70.000.000,00	1.912.452,06	-	- 68.087.547,94
Ano 2	-	5.410.464,77	-	5.410.464,77
Ano 3	-	6.806.043,41	-	6.806.043,41
Ano 4	-	7.175.462,33	-	7.175.462,33
Ano 5	-	7.561.466,34	-	7.561.466,34
Ano 6	-	7.966.844,54	-	7.966.844,54
Ano 7	-	8.395.301,11	-	8.395.301,11
Ano 8	-	8.887.930,21	-	8.887.930,21
Ano 9	-	9.617.906,46	-	9.617.906,46
Ano 10	-	10.130.168,34	123.940.166,99	134.070.335,33

2.4. Análises de Sensibilidade

2.4.1. Cap Rate Inicial

A tabela a seguir ilustrará a variação da TIR e do *yield* anual decorrente da variação do *cap rate* – (taxa de rendimento) aplicado para identificação do valor inicial de locação.



Cap Rate	TIR	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
11,00%	12,69%	2,73%	7,05%	8,86%	9,34%	9,85%	10,37%	10,93%	11,51%	12,43%	14,13%
11,25%	13,03%	2,73%	7,22%	9,08%	9,57%	10,09%	10,63%	11,20%	11,79%	12,76%	14,47%
11,50%	13,37%	2,73%	7,39%	9,29%	9,80%	10,32%	10,88%	11,46%	12,07%	13,13%	14,81%
11,75%	13,71%	2,73%	7,56%	9,51%	10,02%	10,56%	11,13%	11,73%	12,38%	13,44%	15,15%
12,00%	14,03%	2,73%	7,73%	9,72%	10,25%	10,80%	11,38%	11,99%	12,70%	13,74%	15,49%
12,25%	14,36%	2,73%	7,90%	9,94%	10,48%	11,04%	11,63%	12,26%	13,01%	14,04%	15,83%
12,50%	14,68%	2,73%	8,07%	10,15%	10,70%	11,28%	11,88%	12,52%	13,33%	14,35%	16,18%
12,75%	14,99%	2,73%	8,24%	10,37%	10,93%	11,52%	12,14%	12,79%	13,65%	14,65%	16,52%
13,00%	15,31%	2,73%	8,41%	10,58%	11,16%	11,76%	12,39%	13,05%	14,00%	14,95%	16,86%

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

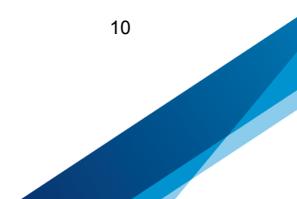
2.4.2. Cap Rate de Saída

A tabela a seguir ilustrará o impacto a ser observado na TIR anual (taxa interna de retorno) decorrente da variação do *cap rate* de saída (taxa de rendimento), que é aplicado ao final do fluxo visando simular a recolocação dos imóveis no mercado, ao final do prazo de 10 anos.

Ou seja, é possível observar que a taxa interna de retorno esperada no horizonte de 10 anos será entre 14,93% a.a. e 13,26% a.a.

Terminal Cap Rate	TIR
8,00%	14,93%
8,25%	14,69%
8,50%	14,46%
8,75%	14,25%
9,00%	14,03%
9,25%	13,83%
9,50%	13,64%
9,75%	13,45%
10,00%	13,26%

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



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

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



3. ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 11 (onze) folhas.

São Paulo, 04 de Julho de 2012.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Paula Cristina Alonso Casarini".

Paula Cristina Alonso Casarini
Engenheira Civil
Responsável Técnico
CREA 5.060.339.429

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Edoardo Dalla Fina".

Edoardo Dalla Fina
Administrador
Consultor Sênior



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)