Anúncio Resumido de Início de Distribuição Pública de Cotas do

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS

no montante de

# R$ 50.000.000,00

(cinquenta milhões de reais)

pefran.com.br

O BTG Pactual S.A., na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") da Distribuição de Cotas (conforme abaixo definidas) do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos (respectivamente "Oferta" e "Fundo"), Banco Ourinvest S.A. ("Ourinvest") e XP Investimentos Corretora de Câmbio, Título e Valores Mobiliários S.A. ("XP" e, em conjunto com o Ourinvest, "Coordenadores Contratados") comunica o início, em 28 de setembro de 2012, da distribuição pública das cotas e que se encontram disponíveis nos sites www.btgpactual.com, www.ourinvest.com.br e www.xpi.com.br as informações detalhadas e completas sobre a Oferta das Cotas da 4ª emissão do Fundo, em conformidade com a Instrução CVM nº 472/08 e Instrução CVM nº 400/03. Serão ofertadas 500.000 (quinhentas mil) cotas, com valor unitário de R$ 100,00 (cento reais), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no ato da subscrição das Cotas, totalizando o montante de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), conforme deliberado na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 23 de março de 2012.

## DO FUNDO

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos cotistas, sendo regido pelo seu Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

## PRAZO DA OFERTA

As Cotas serão ofertadas, sob o regime de melhores esforços, no prazo máximo de 6 (seis) meses, contado da data da publicação deste Anúncio Resumido de Início de Distribuição.

Direitos e Restrições das Cotas

A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias do Fundo. As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, e terão a forma escritural.

De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

As cotas subscritas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*" somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem integralizadas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

As cotas serão consideradas subscritas e integralizadas somente após o encerramento da Oferta. Dessa forma, a primeira distribuição de rendimentos será distinta para as cotas distribuídas na oferta. A partir dessa distribuição, as cotas de todas as emissões se tornarão fungíveis e terão os mesmos direitos.

## PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO

**1°) Direito de Preferência:**

De acordo com o disposto nos incisos II e III, do artigo 26, do Regulamento do Fundo, fica assegurado aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas na data da publicação do anúncio de início o direito de preferência na subscrição das novas cotas, na proporção do número de cotas subscritas e integralizadas que possuir, direito este a ser exercido pelo prazo de 10 (dez) dias corridos. Esse prazo terá início no primeiro dia útil após a publicação deste Anúncio Resumido de Início de Distribuição. Os cotistas poderão exercer ou ceder o seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros.

O fator de proporção para subscrição de cotas nesse período será de 34,4177683794% sobre as cotas que cada cotista possuir. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

A subscrição ocorrerá no ambiente onde as cotas estiverem custodiadas, seja no Escriturador, ou na BM&FBOVESPA. Caso o cotista deseje efetuar a subscrição em ambiente distinto daquele de sua custódia, deverá solicitar ordem de transferência do ativo.

**2°) Sobras:**

Será conferido um período adicional de 5 (cinco) dias corridos para que os cotistas que tiverem subscrito cotas no prazo para o exercício do direito de preferência possam se habilitar a subscrição de eventuais sobras de cotas não subscritas anteriormente. Esse novo período deverá ser iniciado no segundo dia útil após o encerramento do prazo para o exercício do direito de preferência. Cada cotista poderá subscrever o total das sobras, limitado à proporção de Cotas que o cotista tiver subscrito durante o período de preferência.

**3°) Oferta Pública:**

No terceiro dia útil após a data de encerramento do período de sobras e havendo saldo de cotas a serem subscritas após o segundo período, será aberto o prazo de Oferta, onde qualquer investidor, inclusive cotistas do Fundo, poderá subscrever cotas sem limite de proporcionalidade, limitado apenas pelo saldo remanescente dos períodos anteriores.

A Oferta das Cotas do Fundo será efetuada com observância dos seguintes requisitos: (i) não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas; (ii) serão atendidos quaisquer investidores, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, interessados na subscrição das cotas, desde que a aquisição de Cotas não seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária; (iii) deverá ser observado, ainda, que somente poderão ser subscritas, em distribuição primária, quantidades mínimas de 100 (cem) Cotas no valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais), não sendo admitidas cotas fracionárias (Aplicação Inicial Mínima). Caso, ao final do período de distribuição ou em caso de rateio proporcional, reste um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, será, neste caso, autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas do Fundo. Em razão do resultado do rateio proporcional, poderá ocorrer a subscrição de cotas em montante inferior a Aplicação Inicial Mínima.

Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando, entretanto, desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**Demais Observações:**

Se, ao final do prazo previsto para a Oferta, as 500.000 (quinhentas mil) cotas da 4ª emissão não tiverem sido totalmente colocadas, o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e as demais instituições intermediárias contratadas, se for o caso, não se responsabilizarão pela subscrição do saldo não colocado.

Em nenhum dos períodos citados serão admitidas cotas fracionárias, sendo utilizado o arredondamento para baixo nesses casos.

Caso a procura das cotas ofertadas assim justifique, serão ofertados o Lote Suplementar e o Lote Complementar de 75.000 (setenta e cinco mil) cotas, correspondentes a R$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais) e 100.000 (cem mil) cotas, correspondentes a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), respectivamente, cujo período e critérios adotados serão os mesmos do prazo de Oferta Pública citado acima.

## PROCEDIMENTOS DE LIQUIDAÇÃO

As liquidações dos pedidos de compra se darão no terceiro dia útil ("Data de Liquidação") posterior ao período de 5 (cinco) dias úteis ("Período de Alocação") no qual foram alocados, de acordo com as normas da BM&FBOVESPA e observado o disposto no regulamento de operações e seus procedimentos operacionais. Os Períodos de Alocação serão realizados até que seja verificado (i) a colocação integral das Cotas; (ii) o decurso do prazo de 6 (seis) meses; ou, ainda, (iii) o encerramento parcial da Oferta, a critério do Coordenador Líder.

Havendo excesso de demanda do saldo remanescente ao final da última Data de Liquidação, o critério de atendimento será o rateio proporcional à quantidade demandada no último período de Alocação.

Encerrados os Períodos de Alocação, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da Oferta, será aberto um período de retratação no qual, os investidores que tiverem assinalado essa opção no momento da subscrição, poderão retratar o seu pedido e escolher a quantidade de cotas que desejam subscrever ("Período de Retratação"), observado o disposto no item "Distribuição Parcial/Cancelamento da Emissão" abaixo.

Ao final de cada período de alocação, verificada falha na liquidação ou sobras de cotas, no montante de até 20.000 cotas, o Coordenador Líder e/ou outras instituições intermediárias contratadas, se for o caso, a seus exclusivos critérios, poderão subscrever as cotas remanescentes autorizando, nesse caso, o bloqueio dos pedidos de compra junto à BM&FBOVESPA.

A partir da publicação do anúncio de encerramento e da divulgação dos valores referentes à primeira distribuição de rendimentos, os cotistas que tiverem subscrito e integralizado cotas na oferta terão os mesmos direitos.

## DISTRIBUIÇÃO PARCIAL / CANCELAMENTO DA EMISSÃO

Na 4ª (quarta) emissão do Fundo será admitida a subscrição parcial das Cotas, desde que sejam captados, no mínimo, R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais). Ao se atingir essa captação, o Coordenador Líder poderá optar a qualquer momento pelo encerramento da Oferta, se assim julgar necessário. Caso não sejam subscritas as Cotas correspondentes a tal valor, a 4ª (quarta) emissão do Fundo será cancelada, ficando a instituição financeira, responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos cotistas, obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente, na proporção das cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400 e observado o procedimento operacional da BM&FBovespa, o subscritor pode, no ato da aceitação, subscrever cotas no mercado de balcão não organizado e indicar se, ocorrendo a subscrição parcial das cotas, pretende ou não participar do Período de Retratação. O Período de Retratação terá início após a última Data de Liquidação quando será publicado comunicado ("Comunicado ao Mercado"), informando o total de Cotas distribuídas e o montante total captado pelo Fundo em razão das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta. No Período de Retratação, o investidor deverá, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, a contar da data de publicação do Comunicado ao Mercado, enviar comunicação à instituição financeira participante da Oferta com a qual efetuou sua ordem de subscrição de Cotas, informando se pretende receber: (i) a totalidade das Cotas ofertadas; (ii) a proporção entre o número de cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas ofertadas (500.000 quinhentas mil cotas), definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao mínimo de 100 (cem) cotas da Emissão previsto para a Oferta. ou ainda, (iii) se pretende cancelar o investimento, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das cotas por ele subscritas. Nesse caso, os recursos serão devolvidos aos cotistas na forma prevista no parágrafo acima.

Todos os cotistas que exercerem seu direito de preferência e/ou sobras de subscrição por meio da BM&FBOVESPA, obrigatoriamente, celebrarão boletins de subscrição irretratáveis. Apenas os cotistas que exercerem seu direito de preferência no Escriturador poderão celebrar boletins de subscrição com Direito de Retratação ou irretratáveis. Os cotistas que celebrarem boletins de subscrição com Direito de Retratação não poderão negociar seus direitos de preferência na subscrição das Cotas, a não ser que alterem o status de seu boletim de subscrição para irretratável no Escriturador.

## INADEQUAÇÃO DA OFERTA

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

## PÚBLICO-ALVO

O Fundo é destinado a investidores pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, com objetivo de investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição de cotas não seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder, Coordenador Contratado e às instituições intermediárias contratadas, se for o caso, a verificação da adequação do investimento ao perfil de seus respectivos clientes. Não haverá qualquer esforço do Coordenador Líder para colocação das Cotas junto a investidores estrangeiros.

## CRONOGRAMA DA OFERTA

A seguir, um cronograma estimado das principais etapas da Oferta.

*As publicações serão feitas no mesmo veículo onde está sendo publicado o presente aviso.*

## NEGOCIAÇÃO

As Cotas da presente emissão, depois de integralizadas e a partir do momento em que as mesmas possuírem os mesmos direitos daquelas já negociadas, serão admitidas à negociação exclusivamente no mercado secundário junto à BM&FBOVESPA, através do mercado de balcão organizado.

| Evento | Data de Realização/ Data Prevista (1) |
|---|---|
| Protocolo do Pedido de Registro na CVM | 27/04/2012 |
| Disponibilização da Minuta do Prospecto Preliminar (CVM e Coordenador) | 27/04/2012 |
| Publicação do Aviso ao Mercado | 23/08/2012 |
| Registro da Oferta na CVM | 26/09/2012 |
| Disponibilização do Prospecto Definitivo | 28/09/2012 |
| Publicação do Anúncio de Início da Distribuição | 28/09/2012 |
| Início do Período de Direito de Preferência | 01/10/2012 |
| Encerramento do Período de Direito de Preferência | 10/10/2012 |
| Início do Período para exercício das sobras | 15/10/2012 |
| Encerramento Período para exercício das sobras | 19/10/2012 |
| Início do Período para Distribuição ao Mercado | 24/10/2012 |
| Encerramento do Prazo para Oferta Pública | 27/03/2013 |
| Publicação do Anúncio de Encerramento | 27/03/2013 |

(1) As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações até a aprovação do registro por parte da CVM.

## REGISTRO NA CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:

A presente oferta foi registrada na CVM sob o número CVM/SRE/RFI/2012/029, em 26/09/2012.

## INSTITUIÇÃO FINANCEIRA DEPOSITÁRIA/ESCRITURADORA DAS COTAS:

**Itaú Corretora de Valores S.A.**
Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, São Paulo, SP

## ESTRUTURADOR, COORDENADOR LÍDER DA DISTRIBUIÇÃO:

**Banco BTG Pactual S.A.**
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 8º a 10º andares, São Paulo, SP
At.: Sr. Daniel Vaz e Sr. Rodrigo Mennocchi
Tel: (11) 3383-2000 - Fax: (11) 3383-2566 - E-mail: ol-juridico-renda-fixa@btgpactual.com

## COORDENADORES CONTRATADOS DA DISTRIBUIÇÃO:

**Banco Ourinvest S.A.**
Av. Paulista, nº 1.728 - sobreloja, 1º e 2º andares, São Paulo, SP
PABX (11) 4081-4444 - Ouvidoria do Banco Ourinvest - Tel.: 0800-6034444

**XP Investimentos Corretora de Cambio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**
Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar, salas 201 a 208, Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Henrique de Loyola R. Alves - Tel.: (11) 3526-1300 - Fac-símile: (11) 3526-1350
E-mail: henrique.loyola@xpi.com.br - Central de Atendimento: 0800 880 3710

## ADMINISTRADORA:

**BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar - parte, Rio de Janeiro, RJ
PABX (55-21) 3262-8600 - Tel.: (55-21) 3262-9600
*website*: https://www.btgpactual.com/home/InvestmentBank.aspx

Neste *website* clicar em "Mercado de Capitais" no menu à esquerda, depois clicar em "2012" no menu à direita e a seguir em "Prospecto Definitivo" logo abaixo de "Distribuição Pública de Cotas da 4ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos".

## OUTRAS INFORMAÇÕES:

*"O Prospecto da oferta estará disponível para os investidores no endereço do Coordenador, bem como poderá ser consultado por meio da internet nos sites:*

*www.cvm.gov.br/asp/cvmwww/registro/ofertasreg2/fundo.asp?Ano=2012;*

*https://www.btgpactual.com/home/InvestmentBank.aspx.*

*Neste website clicar em "Mercado de Capitais" no menu à esquerda, depois clicar em "2012" no menu à direita e a seguir em "Prospecto Definitivo" logo abaixo de "Distribuição Pública de Cotas da 4ª emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos".*

*www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-btg-pactual-fundos-de-fundos;*

*www.xpi.com.br/ipo.aspx (Opção FII – BTG Pactual Fundo de Fundos)*

*https://www.btgpactual.com/home/InvestmentBank.aspx*

*Neste website clicar em "Mercado de Capitais" no menu à esquerda, depois clicar em "2012" no menu à direita e a seguir em "Prospecto Definitivo" logo abaixo de "Distribuição Pública de Cotas da 4ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Fundo de Fundos".*

*www.bmfbovespa.com.br/renda-variavel/ResumoFundoImobiliarioCodigo.aspx?Codigo=BCFF11B&idioma=pt-br*

*"Informações complementares sobre o Fundo emissor e a distribuição em questão poderão ser obtidas junto ao Coordenador da operação ou na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, cujos endereços são: Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º andar - Centro de Consultas - Centro - Rio de Janeiro - RJ e Rua Cincinato Braga, 340 - 2º andar - Edifício Delta Plaza - São Paulo - SP."*

*"O registro da presente distribuição não implica por parte da Comissão de Valores Mobiliários - CVM garantia das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do Fundo emissor, bem como sobre as cotas a serem distribuídas.*

28 de Setembro de 2012

Estruturador, Coordenador Líder, Administrador e Consultor de Investimentos*

*Por meio de sua controlada Brazilian Capital

BTG Pactual

Coordenadores Contratados

OURINVEST

xp investimentos