

Prospecto de Oferta Pública de Quotas do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EXCELLENCE

Distribuição primária de 5.000 (cinco mil) quotas da 1ª emissão (“Quotas”), com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), todas escriturais, a serem integralizadas em moeda corrente nacional, no montante de:

R\$ 500.000,00

Presente oferta foi deliberada pela reunião de diretoria do Banco Ourinvest S.A, realizada em 18/01/2008.

O Banco Ourinvest S/A (“Coordenador”) efetuará a oferta pública (“Oferta”) de quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Excellence (“Fundo”), no mercado de balcão não organizado.

O Fundo é administrado pelo Banco Ourinvest S.A. (“Instituição Administradora”), na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e da Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994.

As Quotas serão negociadas secundariamente no mercado de balcão não organizado. A Oferta da 1ª emissão foi aprovada e registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº CVM/SRE/RFI-2008/___, em __/__/2008.

O Fundo não possui ainda um imóvel ou empreendimento imobiliário específico para investimento, se tratando, portanto, de um fundo genérico. Os investidores devem ler a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 06 a 11, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Quotas.

O Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes e contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da oferta, das Quotas ofertadas, do Fundo emissor, suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade, e quaisquer outras informações relevantes.

O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua instituição administradora, de sua política de investimentos, dos empreendimentos que constituírem seu objeto, bem como sobre as Quotas a serem distribuídas.

O Coordenador desenvolveu esforços no sentido de verificar a suficiência e a qualidade das informações constantes deste Prospecto, com base no que julga necessário para uma adequada tomada de decisão por parte de investidores, não implicando em qualquer julgamento da situação e do desempenho do Fundo e/ou das Quotas objeto da distribuição.



OURINVEST

BANCO OURINVEST S/A
CNPJ/MF: 78.632.767/0001-20
Av. Paulista nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º, 10º e 11º andares, São Paulo, SP
COORDENADOR/ INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

A data deste Prospecto é 18/03/2008.

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES	04
2. FATORES DE RISCO	06
3. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EXCELLENCE	12
• OBJETO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO EMISSOR	12
• NEGOCIAÇÃO DAS QUOTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO	15
• DIREITOS E RESTRIÇÕES DAS QUOTAS	15
• RENDIMENTOS	15
• NOVAS EMISSÕES DE QUOTAS	16
• PUBLICIDADE	17
• DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO	17
• TAXAS E ENCARGOS DO FUNDO	19
• REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	20
4. A OFERTA PÚBLICA DE QUOTAS	22
• CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA EMISSÃO	22
• CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO	22
• CONDIÇÕES E PRAZO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO	23
• CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DAS QUOTAS	23
• CRONOGRAMA	24
• PROCEDIMENTO DA DISTRIBUIÇÃO	24
• ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO	25
• DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	25
• RELAÇÕES DO EMISSOR COM O COORDENADOR DA DISTRIBUIÇÃO	25
5. PERFIL DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA	27
6. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	31

7. ANEXOS	31
• DELIBERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA	32
• REGULAMENTO DO FUNDO	37
• CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE QUOTAS	61
• BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO	71
• CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE QUOTAS ESCRITURAIAS	74
• COMPROVANTE DA TAXA DE FISCALIZAÇÃO	89
• DECLARAÇÃO DO LÍDER DA DISTRIBUIÇÃO	91

1. DEFINIÇÕES

No âmbito do presente Prospecto, serão consideradas as seguintes definições, salvo se outro significado lhes for expressamente atribuído:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EXCELLENCE

Administrador ou Instituição Administradora	Instituição responsável pela administração do Fundo (Banco Ourinvest S.A.)
Ata	Ata da Reunião de Diretoria da Instituição Administradora realizada em 18/01/2008, que deliberou sobre a constituição do Fundo
Coordenador ou Instituição Coordenadora	Instituição responsável pela colocação de quotas do Fundo no mercado (Banco Ourinvest S.A.)
DCI	Jornal onde serão publicados, na forma de avisos, as ocorrências na vida do Fundo
Emissão	Emissão de quotas do Fundo
Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário Excellence
Genérico	Fundo constituído sem que exista no momento da emissão um imóvel ou empreendimento imobiliário para investimento
IGP-M	Índice Geral de Preços – Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas
Itaú	Banco Itaú S.A., instituição depositária do Fundo, devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das quotas
Imóvel-Alvo	Imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento, objeto de investimento pelo Fundo
Instituição Depositária	Instituição Financeira contratada pela Instituição Administradora para manter as quotas em contas de depósito em nome dos seus respectivos titulares (Banco Itaú S.A.)
Locatário	Pessoa física ou jurídica que alugue uma unidade imobiliária do Imóvel-Alvo
Maioria absoluta	Voto dos quotistas que representem metade mais um das quotas integralizadas.
Maioria presente (simples)	Voto dos quotistas que representem metade mais um dos presentes na Assembléia Geral.
Oferta	Distribuição pública das quotas do Fundo de Investimento

	Imobiliário Excellence
Ourinvest	Banco Ourinvest S.A., instituição responsável pela colocação das quotas e administração do Fundo
Prazo de Preferência	Prazo assegurado aos quotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo para o exercício do direito de preferência na subscrição das quotas da nova emissão, na proporção das quotas já subscritas individualmente
Quorum qualificado	Voto dos quotistas que representem 2/3 (dois terços) das quotas subscritas e integralizadas reunidos em Assembléia Geral
Quota	Valor mobiliário representativo da participação no patrimônio do Fundo
Regulamento	Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Excellence
Série	Divisão de uma emissão com o fim específico de estabelecer, para cada série, datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos quotistas

DISTRIBUIÇÃO DAS QUOTAS

Emissor:	Fundo de Investimento Imobiliário Excellence
Coordenador:	Banco Ourinvest S.A.
Valor Total da Emissão:	R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)
Quantidade de Quotas:	5.000 (cinco mil)
Séries:	As quotas serão emitidas em série única.
Preço de Emissão:	R\$ 100,00 (cem reais) cada quota.
Taxa de Ingresso no Fundo:	Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores.
Valor da Quota:	Igual ao preço de emissão.
Forma de Colocação:	Pública, com participação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.
Tipo de Distribuição:	Primária, no mercado de balcão não organizado, utilizando-se o procedimento diferenciado de distribuição.
Agente Colocador:	Banco Ourinvest S.A..
Regime de Colocação:	A colocação será efetuada sob o regime de melhores esforços de colocação.

2. FATORES DE RISCO

A aquisição de quotas de Fundo de Investimento Imobiliário, como qualquer investimento, apresenta riscos que devem ser analisados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, mercado, rentabilidade, entre outros, relacionados ao respectivo Fundo de Investimento Imobiliário, às quotas que serão distribuídas e ao objeto do fundo. Por esta razão, o investidor interessado na aquisição de quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Excellence (FUNDO), analisando-as a luz de seu perfil de risco, deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Prospecto antes de tomar a sua decisão de investimento.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos – políticas governamentais e globalização

Dentro de sua política de investimentos e da regulamentação em vigor, o FUNDO desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeito à influência das políticas governamentais. Na medida em que o governo se utiliza determinados instrumentos de política econômica, como fixação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, etc, pode, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais e o imobiliário.

Além disso, num momento em que o interrelacionamento entre as economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e da implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias.

Conseqüentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do FUNDO.

Risco relacionado à liquidez

Como os Fundos de Investimento Imobiliários são uma modalidade de investimento pouco disseminado no mercado brasileiro, não movimentando ainda volumes de recursos vultosos e com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de quotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Além disso, por sua característica de condomínio fechado, os quotistas não terão possibilidade do resgate de quotas junto ao emissor..

Risco relativo à concentração de quotas do Fundo

Tendo em vista que a oferta das quotas da primeira emissão para a formação do patrimônio do FUNDO será feita no mercado de balcão não organizado sem que a Instituição Administradora/Coordenadora pretenda pulverizá-la no mercado, ocorre a situação na qual um número reduzido de investidores poderá subscrever todas as quotas do FUNDO, fragilizando, conseqüentemente, a posição dos eventuais quotistas minoritários.

Em tal condição, existe o risco de que atitudes sejam tomadas pelo quotista detentor de uma posição expressivamente concentrada em função de interesses particulares, em prejuízo do FUNDO, e, em última análise, dos quotistas.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em quotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do quotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração do imóvel objeto do patrimônio do FUNDO. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos quotistas dependerão dos resultados obtidos pelo FUNDO com a locação ou arrendamento, ou, ainda, com a cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da locação ou arrendamento do imóvel de seu patrimônio.

O quotista deve estar atento para o fato de que, caso o FUNDO adquira um imóvel à prazo, durante algum tempo as receitas de locação serão destinadas ao pagamento do imóvel a ser adquirido, o que reduzirá a distribuição de rendimentos aos quotistas.

Cabe observar ainda que, caso o FUNDO venha adquirir um imóvel que já possua suas unidades alugadas, os atuais contratos de locação celebrados entre o vendedor do imóvel e os locatários serão mantidos pelo FUNDO até o seu vencimento. No entanto, pode ocorrer que no futuro qualquer dos atuais inquilinos deixe de ser locatário desses imóveis, fato que obrigaria a Instituição Administradora a ter que negociar a nova locação em condições de mercado.

Risco relativo à desvalorização

Como os recursos do FUNDO destinam-se à aplicação em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde está localizado o imóvel a ser adquirido para integrar patrimônio do FUNDO.

A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo FUNDO.

Considerando-se que por ocasião da oferta pública de quotas da primeira emissão ainda não se definiu o imóvel a ser adquirido, o quotista deverá estar atento às informações a serem divulgadas aos quotistas sobre a aquisição, uma vez que existe o risco de uma escolha inadequada dos Imóveis-Alvos do Fundo, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos quotistas.

Riscos relativos à atividade econômica

É característica dos imóveis 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 das 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 cidade onde se situam os imóveis objeto do FUNDO, acarretando, por exemplo, redução no valor do imóvel.

Risco quanto ao objeto do Fundo

A prioridade do FUNDO é adquirir imóveis de natureza comercial, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento (“Imóveis-Alvo”), de alto-padrão de acabamento, que estejam em pleno funcionamento, e, preferencialmente, situados em regiões metropolitanas das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial. Portanto, trata-se de um fundo genérico, a ser constituído sem que exista, no momento em que realiza a presente emissão, uma definição exata do imóvel ou empreendimento imobiliário que será adquirido para investimento.

Ademais, o FUNDO objetiva formar patrimônio mediante a distribuição pública de sucessivas emissões de quotas, sendo que na primeira delas os recursos serão destinados à aquisição de um primeiro Imóvel-Alvo, observadas as condições estabelecidas no Regulamento, assim como para arcar com as despesas de escrituração, registro, ITBI (Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis), e demais despesas relativas à aquisição do Imóvel-Alvo. Pode ocorrer que não exista nas regiões demandadas qualquer possibilidade de um primeiro negócio com essas características, o que levaria o administrador a ter que desistir da constituição do FUNDO.

Risco relativo a não colocação das quotas

O FUNDO poderá não ser constituído caso a totalidade das quotas da primeira emissão não sejam subscritas, hipótese prevista no § 2º do artigo 8º do Regulamento.

Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do FUNDO são:

(i) Quanto às Receitas de Locação dos Imóveis-Alvo:

O não pagamento de aluguéis pelos inquilinos ou o aumento de vacância de inquilinos nos Imóveis-Alvo implicarão em não recebimento de receitas por parte do FUNDO, uma vez que os aluguéis serão a sua única fonte de receitas. Além disso, na hipótese de inadimplemento do inquilino, o FUNDO poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas.

(ii) Quanto as Alterações nos Valores dos Aluguéis Atualmente Praticados

As projeções de receitas para os anos iniciais de operação do FUNDO serão feitas com base nos contratos de locação vigentes nos Imóveis-Alvo adquiridos pelo FUNDO. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados.

Importante ainda destacar que, conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do FUNDO proceder a renovação dos contratos, os locatários terão direito à renovação dos contratos por igual período.

Ainda em função dos contratos de locação, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, após três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

(iii) Quanto às Receitas a Serem Projetadas

Como frisado antes, as projeções de receitas para os anos iniciais de operação do FUNDO serão feitas com base nos contratos de locação vigentes dos Imóveis-Alvo adquiridos pelo FUNDO. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de inadimplência dos locatários ou de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação.

Nesta hipótese, é possível que o fato possa comprometer sobremaneira a receita do FUNDO, com reflexo na remuneração do quotista, caso os imóveis não sejam locados de imediato. Além disso, como os Imóveis-Alvo serão adquiridos por um valor de avaliação que deverá levar em consideração o valor dos atuais aluguéis, a eventual rescisão dos contratos em vigor pelos locatários poderá provocar uma queda da rentabilidade do FUNDO com conseqüências negativas para o investidor, uma vez que os imóveis vagos poderão ser locados a valores inferiores aos utilizados na avaliação.

Riscos relativos à aquisição do imóvel

Os Imóveis-Alvo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do FUNDO, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários numa eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o FUNDO.

Além disso, como a aquisição do primeiro Imóvel-Alvo deverá ser feita à prazo, através de um compromisso de compra e venda com os pagamentos vinculados à receita de locação das unidades que integrarem tal imóvel, será necessário que o FUNDO disponha efetivamente dos recursos da locação para efetivar os pagamentos e vir a ter a propriedade plena sobre o imóvel, sob pena de sua retomada. Caso a receita venha a ser comprometida por problemas de inadimplência, o fato pode significar que, para honrar o compromisso, o FUNDO poderá ter que realizar futuras emissões de quotas.

Risco relativo às novas emissões

O FUNDO objetiva formar patrimônio mediante a distribuição pública de sucessivas emissões de quotas. Como em qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do FUNDO é importante que os quotistas tenham condições de acompanhar novas subscrições de quotas que poderão ocorrer. A ausência do quotista na subscrição de novas quotas pode, sem dúvida, ensejar a diluição.

Muito embora o Regulamento do FUNDO contemple a existência do direito de preferência na subscrição das novas quotas, possibilitando assim que os quotistas tenham o mínimo de proteção adequada a tais circunstâncias, os quotistas devem estar atentos às novas emissões.

Também deve ser ressaltado que as novas emissões de quotas poderão não ser totalmente subscritas, privando o FUNDO dos recursos necessários a novos empreendimentos ou suprimentos futuros, com reflexos prejudiciais aos quotistas.

Risco tributário

A Lei nº 9779/99 estabelece ainda que os Fundos de Investimento Imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, quotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do FUNDO.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos quotistas e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FUNDO cujas quotas 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 de que trata:

a) será concedido somente nos casos em que o FUNDO possua, no mínimo, 50 (cinquenta) quotistas;

b) não será concedido ao quotista pessoa física titular de quotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das quotas emitidas pelo FUNDO ou cujas quotas

Ihe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO.

Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Além disso, mesmo que a Lei não seja alterada, existe a possibilidade de que a Secretária da Receita Federal venha a entender diferentemente da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA no tocante a questão abordada no item “Direitos e Restrições das Quotas” adiante, quando trata do não enquadramento do FUNDO como pessoa jurídica para fins de tributação. Nessa última hipótese, o FUNDO passaria a sofrer a incidência de IR, Pis, Cofins, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos quotistas.

3. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EXCELLENCE

OBJETO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO EMISSOR

O Fundo de Investimento Imobiliário Excellence (FUNDO), constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, será regido por seu Regulamento, pela Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994, (a “Instrução CVM nº 205”), e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O FUNDO tem por objeto a aquisição de imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers e avenidas ou ruas de grande movimento (“Imóveis-Alvo”), ou de direitos a eles relativos, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento.

Por ocasião da presente oferta o fundo não possui ainda um imóvel ou empreendimento imobiliário para investimento, razão pela qual pode ser considerado um “Fundo Genérico”.

As aquisições dos Imóveis-Alvo pelo FUNDO deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas no Regulamento:

- I. Os proprietários dos imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos e benfeitorias.
- II. Os imóveis devem estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou hipotecas no momento da sua aquisição pelo FUNDO.
- III. Os imóveis deverão, preferencialmente, estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial.
- IV. Os imóveis deverão ser de alto padrão de acabamento, estar em pleno funcionamento e ser de comprovado sucesso comercial na região do projeto investido. Entende-se por alto padrão de acabamento o imóvel que apresente características, cumulativamente ou isoladamente, como: instalações de ar condicionado central, sistema de segurança patrimonial, vagas de garagem, localização privilegiada tendo frente ou grande proximidade a uma via de grande fluxo de pessoas ou de veículos.
- V. Os imóveis poderão ser adquiridos a preço fixo com pagamento à vista ou em parcelas, as quais deverão ser honradas pelo FUNDO com os recursos provenientes das locações dos respectivos imóveis.

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo FUNDO serão objeto de prévia avaliação, observando as normas e metodologias preceituadas pela NBR 502, NBR 5676 e NBR 14653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, que observará as condições prevalecentes no mercado para negócios realizados à vista, em moeda corrente nacional. De acordo com a Instrução CVM nº 205/94, o laudo de avaliação deverá ser elaborado por empresa especializada e independente, ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e ser aprovado pela Instituição Administradora.

O FUNDO objetiva formar patrimônio mediante a distribuição pública de sucessivas emissões de quotas, sendo que na primeira delas os recursos serão destinados à aquisição de um primeiro Imóvel-Alvo, observadas as condições estabelecidas no Regulamento, assim como para arcar com as despesas de escrituração, registro, ITBI, e demais despesas relativas à aquisição do Imóvel-Alvo.

No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da autorização da Comissão de Valores Mobiliários - CVM (“CVM”) para a constituição e funcionamento do FUNDO, será lavrada a escritura pública de transmissão de domínio correspondente à aquisição do primeiro Imóvel-Alvo.

Se, por ocasião da aquisição de um Imóvel-Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o FUNDO deverá, tempestivamente, emitir novas quotas, no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

A administração do FUNDO se processará em atendimento aos seus objetivos observando a seguinte política de investimentos:

- I. O FUNDO terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de venda, locação ou arrendamento dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros os direitos decorrentes da locação ou arrendamento, não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda de Imóveis-Alvo;
- II. Além da participação no Imóvel-Alvo a ser adquirido por ocasião da primeira emissão, o FUNDO poderá adquirir outros Imóveis-Alvo, ou participações em Imóveis-Alvo, para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes do Regulamento;
- III. O FUNDO deverá manter as locações existentes nos Imóveis-Alvo incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos quotistas do FUNDO, e, em caso de vacância, locá-lo a terceiros, nas condições praticadas pelo mercado à época;
- IV. O FUNDO poderá alienar os ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus quotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto no seu Regulamento;

- V. O FUNDO poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo através de cessão de direitos e/ou créditos de locação ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas de propósito específico que tenham por objeto emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente;
- VI. Nas operações de que venha a participar, seja através da cessão de direitos e/ou créditos oriundos de locação ou venda de seus imóveis ou ainda como originador dos títulos a serem securitizados, a Instituição Administradora poderá submeter à aprovação da Assembléia Geral de Quotistas a possibilidade de alterar ou cancelar a programação estabelecida para a integralização de quotas emitidas, se for o caso, sempre que entender que tal medida seja de interesse dos quotistas.
- VII. As disponibilidades financeiras do FUNDO que, temporariamente, não estiverem aplicadas em imóveis, nos termos do Regulamento, serão aplicadas em renda fixa de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado no artigo 6º da Instrução CVM nº 205/94. Excepcionalmente, por ocasião da primeira emissão de quotas, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada a aquisição do Imóvel-Alvo, deverá permanecer aplicada em renda fixa pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da autorização da CVM para a constituição e funcionamento do FUNDO.
- VIII. Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidas para os eventos abaixo relacionados:
 - (a) pagamento de taxa de administração do FUNDO;
 - (b) pagamento de custos administrativos do FUNDO, inclusive de despesas com aquisição de imóveis; e,
 - (c) investimentos em novos Imóveis-Alvo.

A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA adotará as medidas que considerar necessárias ao atendimento às políticas aqui elencadas, submetendo sempre à Assembléia de Quotistas as decisões que implicarem na captação de recursos para novos investimentos, alienação de ativos pertencentes ao patrimônio do FUNDO, ou, ainda, em alteração da sua política de investimentos, observado sempre que necessário a competência privativa de deliberações pela Assembléia Geral previstas no Regulamento.

O objeto e a política de investimentos do FUNDO somente poderão ser alterados por deliberação da Assembléia Geral de Quotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

O patrimônio do FUNDO é aquele resultante das integralizações das quotas e das reaplicações do capital e de eventuais resultados não distribuídos na forma do Regulamento e a diversificação do patrimônio será definida em Assembléia Geral de Quotistas convocada anualmente.

A posição patrimonial do FUNDO após o exercício da totalidade da subscrição e integralização das quotas da 1ª emissão será a constante do quadro a seguir:

ESPÉCIE	SUBSCRITO		INTEGRALIZADO	
	QUANTIDADE	VALOR - R\$	QUANTIDADE	VALOR - R\$
QUOTAS	5.000	500.000,00	5.000	500.000,00

NEGOCIAÇÃO DAS QUOTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO

Depois de integralizadas, as quotas do FUNDO serão admitidas à negociação no mercado de balcão não organizado. Ao contrário dos demais – bolsas de valores ou mercado de balcão organizado – o mercado de balcão não organizado não apresenta significativo grau de liquidez das operações ou qualquer visibilidade dos negócios realizados.

DIREITOS E RESTRIÇÕES DAS QUOTAS

A cada quota corresponderá um voto nas Assembléias do FUNDO. As quotas correspondem a frações ideais do patrimônio do FUNDO e terão a forma nominativa, escritural.

O FUNDO manterá contrato com o Banco Itaú S/A, instituição devidamente credenciada pela CVM, para a prestação de serviços de escrituração das quotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das quotas e a qualidade de quotista.

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

As quotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização.

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

RENDIMENTOS

A Assembléia Geral Ordinária de Quotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, conforme dispõe o §1º do artigo 21 do Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Entende-se por resultado do FUNDO, o produto decorrente do recebimento dos aluguéis e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do pagamento da prestação relativa ao imóvel adquirido, a Reserva de Contingência, e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do FUNDO,

não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das quotas, tudo de conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 206, de 14 de janeiro de 1994.

O FUNDO deverá distribuir a seus quotistas, no mínimo, 95 % (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos quotistas, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao recebimento do aluguel, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembléia de Geral de Quotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA.

O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do FUNDO. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos quotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

NOVAS EMISSÕES DE QUOTAS

O FUNDO poderá realizar futuras emissões de quotas mediante prévia aprovação da Assembléia Geral de Quotistas, e depois de obtida prévia autorização da CVM. A deliberação da emissão deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das quotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (a) o valor de cada nova quota deverá ser aprovado em Assembléia Geral de Quotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das quotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de quotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO; (III) ou, ainda, ao valor de mercado das quotas já emitidas;
- (b) aos quotistas que tiverem subscrito e integralizado suas quotas fica assegurado, nas futuras emissões de quotas, o direito de preferência na subscrição de novas quotas, na proporção do número de quotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias;
- (c) na hipótese de haver nova emissão, os quotistas poderão ceder entre si, ou a terceiros, seus respectivos direitos de preferência;
- (d) as quotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das quotas existentes

- (e) de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembléia Geral de Quotistas, as quotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis objeto do FUNDO ou direitos reais sobre eles, observado o previsto no artigo 5º da Instrução CVM nº 205/94, o objeto e a política de investimentos do FUNDO;
- (f) a integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por 3 (três) peritos ou por empresa especializada independente, devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Instituição Administradora do FUNDO.
- (g) caso não seja subscrita a totalidade das quotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros do FUNDO serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das quotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO em fundos de renda fixa realizadas no período. Dessa forma, não serão restituídos aos quotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, tais como CPMF, IOF, e outros, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

PUBLICIDADE

Todos os atos e decisões do FUNDO que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos quotistas, deverão ser publicados, na forma de atas ou avisos, no jornal DCI – Diário Comércio, Indústria e Serviços.

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO, de modo a garantir aos quotistas acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar as decisões dos quotistas quanto à permanência no mesmo ou, no caso de potenciais investidores, quanto à aquisição de quotas do FUNDO.

A referida divulgação de ato ou fato relevante será feita no jornal utilizado para veicular as informações relativas ao FUNDO, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no jornal utilizado para as publicações relativas ao FUNDO e qualquer alteração deverá ser precedida de Aviso aos Quotistas.

A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA terá ainda as seguintes atribuições no tocante à divulgação de informações:

- (a) informar à CVM e divulgar, no prazo de 15 dias contados do encerramento de cada mês calendário, o valor do patrimônio do FUNDO, o valor patrimonial da quota e a rentabilidade auferida no período;

- (b) remeter à CVM e manter à disposição dos quotistas, em sua sede, a partir do 15º dia de cada mês, informações atualizadas relativas ao valor patrimonial das quotas e dos investimentos relativos ao mês anterior, incluindo discriminação dos bens e direitos que integram seu patrimônio;
- (c) remeter à CVM e manter à disposição dos quotistas, em sua sede, a partir do 15º dia de cada mês, relação atualizada das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos quotistas ou desses contra a Instituição Administradora, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- (d) garantir a remessa aos quotistas, no prazo de 15 dias após o encerramento de cada semestre calendário, dos extratos das contas de depósito de quotas;
- (e) garantir a remessa a cada quotista, com cópia para a CVM, no prazo de 15 dias após o encerramento de cada ano calendário, de informações sobre a quantidade de quotas de sua respectiva titularidade e valor patrimonial.

A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA está obrigada a publicar, em até 60 dias após os meses de junho e dezembro, as demonstrações financeiras semestrais do FUNDO, as quais deverão ser auditadas, e o relatório semestral de acompanhamento de atividades do FUNDO.

O relatório semestral de acompanhamento das atividades do FUNDO deverá conter:

- (a) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando os objetivos, montantes dos investimentos, receitas auferidas e origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- (b) programa de investimentos para o semestre seguinte;
- (c) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:
 - i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do FUNDO, relativas ao semestre findo;
 - ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;
 - iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do 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 dos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- (d) relação das obrigações contraídas no período;
- (e) a rentabilidade nos últimos 4 semestres calendário;
- (f) valor patrimonial da quota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 semestres calendário;
- (g) a relação dos encargos debitados ao FUNDO em cada um dos 2 últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

TAXAS E ENCARGOS DO FUNDO

Constituem encargos do FUNDO as seguintes despesas:

- (a) remuneração da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA e do Consultor de Investimento, se houver. A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,250% (duzentos e cinquenta milésimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integram o patrimônio do FUNDO vigente no último dia útil do mês anterior, observado o valor mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a ser paga na forma do estipulado no artigo 18 e parágrafo único do Regulamento;
- (b) as taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO, enquanto os imóveis não estiverem locados;
- (c) quaisquer despesas inerentes à constituição do FUNDO, inclusive as referentes à distribuição primária e registros para a negociação de quotas;
- (d) as despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou no Regulamento;
- (e) as despesas com correspondências e comunicações aos quotistas;
- (f) os emolumentos, comissões e quaisquer outras despesas relativas às operações de compra e venda de ativos em nome e benefício do FUNDO;
- (g) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do FUNDO, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao FUNDO;
- (h) os prêmios de seguros sobre bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, ou sobre obrigações de seu interesse;
- (i) o valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo FUNDO, que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de dolo, culpa ou negligência da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA no exercício de suas atribuições;
- (j) as despesas de qualquer natureza inerente à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do FUNDO e à realização da Assembléia Geral de Quotistas;
- (k) as despesas com laudos de avaliação; e,
- (l) outras despesas necessárias e de interesse exclusivo do FUNDO, em especial as relativas à manutenção, conservação, reparos e segurança dos bens integrantes de seu patrimônio, bem como as previstas em Regulamento ou em documento aprovado pela Assembléia Geral de Quotistas;

As despesas relacionadas acima são as únicas que poderão ser debitadas do FUNDO pela INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA. Qualquer alteração desta relação dependerá de alteração no Regulamento, para o que deverá haver a aprovação da Assembléia Geral de Quotistas.

Quaisquer despesas não previstas no Regulamento como encargos do FUNDO, tais como o pagamento de terceiros contratados pela INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, correrão por conta da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA. O pagamento de tais despesas poderá ser efetuado diretamente pelo FUNDO à pessoa contratada, desde que os correspondentes valores sejam computados para efeito da taxa de administração devida a Instituição Administradora, não devendo ultrapassar o valor dessa remuneração.

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

A presente análise foi feita com base na legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo resumir o tratamento tributário aplicável ao FUNDO e aos titulares das quotas que sejam, especificamente, pessoas físicas residentes e pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil, sem considerar a ocorrência de isenção ou imunidade.

Tributação do Fundo. Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do FUNDO não sofrem tributação pelo imposto de renda, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa, caso em que estão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. O imposto pago pela carteira do FUNDO poderá ser compensado com o imposto de renda retido na fonte, pelo FUNDO, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital.

Tributação dos Investidores. Os lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo FUNDO aos quotistas, sujeitam-se à incidência do imposto de renda tributados na fonte à alíquota de 20%. De acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, somente ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FUNDO cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observadas as demais condições descritas no “Risco Tributário”.

Havendo alienação das quotas, caberá aos quotistas apurarem o ganho e recolherem o respectivo tributo. Nesse caso, a alíquota do imposto de renda será de 20%, sendo apurado, nos termos previstos na legislação tributária, de acordo com a sistemática do ganho líquido mensal, no caso de alienação das quotas em bolsa ou fora de bolsa, exceto na alienação fora de bolsa efetuada por quotistas pessoas físicas, cuja tributação será conforme as regras de ganho de capital. O imposto de renda pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e, (ii) antecipação do IRPJ, para os investidores pessoas jurídicas. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da CSLL, bem como do PIS e da COFINS.

Tributação do IOF/Títulos. Existe previsão para tributação do Imposto sobre Operações de Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos das operações de resgate, cessão ou repactuação das Quotas do Fundo. Note-se que essa tributação somente se aplica se ocorrer algum desses fatos geradores anteriormente ao 29º dia da aplicação no FUNDO. A incidência

do IOF/Títulos será de 1% ao dia sobre o valor da operação, limitado a um percentual do rendimento, conforme previsto em tabela própria. Ressalta-se, contudo, que a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer momento, por meio de ato do poder executivo, até a alíquota máxima de 1,5% ao dia.

Responsabilidade Tributária. A Instituição Administradora é responsável pelo cumprimento de todas as obrigações tributárias, inclusive acessórias, com exceção da responsabilidade da fonte pagadora pela retenção e recolhimento do imposto sobre rendimentos e ganhos auferidos pela carteira do FUNDO.

4. A OFERTA PÚBLICA DAS QUOTAS

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA EMISSÃO

O quadro a seguir resume as características básicas da oferta e seus custos para o FUNDO:

ESPÉCIE	EMISSÃO	QUANTIDADE	PREÇO - R\$	MONTANTE - R\$
Quotas	1ª	5.000	100,00	500.000,00
	Despesas de estruturação			30.000,00
	Taxa de Fiscalização da CVM			1.500,00

CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO

Custos a serem incorridos pelo FUNDO decorrentes da oferta pública:

- (a) **Despesa com estruturação do Fundo:** O FUNDO arcará com despesas de estruturação no valor de aproximadamente R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), consistentes no pagamento de despesas relativas a estruturação da operação e outras, tais como registros e publicação de ata de constituição e regulamento.
- (b) **Taxa de Fiscalização da CVM:** O valor recolhido a título de Taxa de Fiscalização do Mercado de Capitais, no valor de R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais), corresponde a 0,30% (trinta centésimos por cento) do valor da primeira emissão.
- (c) **Custo unitário do lançamento:** Ver quadro a seguir:

TÍTULO	PREÇO DE EMISSÃO (R\$)	CUSTO DO LANÇAMENTO (R\$)	MONTANTE LÍQUIDO P/ O FUNDO (R\$)
Quotas	100,00	6,30	93,70

O FUNDO irá arcar, ainda, com o pagamento das seguintes despesas relativas à transferência do primeiro imóvel para o seu patrimônio (tributos e despesas de cartório):

- (a) **Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI**, incidente sobre o valor de um primeiro Imóvel-Alvo a ser adquirido pelo FUNDO, à alíquota determinada na localidade do imóvel;
- (b) **Taxas e emolumentos** dos cartórios para a elaboração de escritura e o respectivo registro da transferência de um primeiro Imóvel-Alvo, de acordo com a tabela de custos cartoriais aplicáveis.

CONDIÇÕES E PRAZO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

Com vistas à constituição do FUNDO serão emitidas através de oferta pública 5.000 (cinco mil) quotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), em série única.

As quotas da primeira emissão deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.

No ato de subscrição das quotas, o subscritor assinará o Boletim de Subscrição, que especificará as condições da integralização e será autenticado pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das quotas;

De acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, a emissão deverá ser subscrita no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição das quotas.

Caso não seja subscrita a totalidade das quotas da 1ª (primeira) emissão, o FUNDO não será constituído, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos quotistas obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas quotas, na proporção das quotas da emissão subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo FUNDO e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período. Dessa forma, não serão restituídos aos quotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, tais como CPMF, IOF, e outros, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Depois de as quotas estarem integralizadas e após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento, as referidas quotas poderão ser negociadas secundariamente no mercado de balcão não organizado.

CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DAS QUOTAS

Coordenador/Líder:

Nome: Banco Ourinvest S.A.

Endereço: Av. Paulista nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º, 10º e 11º andares, São Paulo, SP.

O Coordenador, após a concessão do registro de emissão pela CVM, terá o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data da publicação do anúncio de início da distribuição para a colocação das quotas junto ao público sob o regime de melhores esforços, não sendo responsável pela quantidade eventualmente não subscrita pelo público.

De acordo com o Contrato de Colocação, não ocorrerá a subcontratação de outras instituições autorizadas para a distribuição pública das quotas desta emissão.

Além disso, não há e nem será constituído fundo de sustentação para as quotas.

CRONOGRAMA DA OFERTA

A seguir, um cronograma estimado das etapas da oferta:

EVENTO	DATA DE REALIZAÇÃO/DATA PREVISTA
Protocolo do Processo de Registro na CVM	08/02/2008
Disponibilização da Minuta do Prospecto (CVM e Coordenador)	08/02/2008
Registro da Oferta na CVM	03/03/2008
Disponibilização do Prospecto Definitivo	03/03/2008
Publicação do Aviso de Início da Distribuição	05/03/2008
Início do Prazo de Oferta Pública	05/03/2008
Encerramento do Prazo para Oferta Pública	29/08/2008
Publicação do Anúncio de Encerramento	02/09/2008

Obs: As publicações serão feitas no jornal DCI – Diário Comércio, Indústria e Serviços, mesmo veículo onde serão feitas as publicações do FUNDO.

PROCEDIMENTO DA DISTRIBUIÇÃO

O líder da distribuição deverá assegurar: I - que o tratamento aos investidores seja justo e equitativo; II - a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e, III - que seus representantes de venda recebam previamente exemplar do prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pela própria instituição líder da distribuição.

Nesse sentido, a presente distribuição pública das quotas será efetuada com observância dos seguintes requisitos: (i) não será utilizada sistemática que permita o recebimento de reservas; (ii) serão atendidos quaisquer investidores, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, interessados na subscrição das quotas, sendo que os clientes da instituição financeira coordenadora da distribuição que desejarem efetuar investimentos no FUNDO terão atendimento preferencial; (iii) deverá ser observado, ainda, que somente poderão ser subscritas quantidades de, no mínimo, 100 (cem) quotas, admitida a subscrição de quantidade inferior à estipulada apenas na hipótese de conclusão da subscrição da totalidade das quotas da emissão, não havendo restrições quanto ao limite máximo de propriedade de quotas do FUNDO por um único investidor, ficando ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do FUNDO, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Para fins de atendimento das disposições consubstanciadas no item 3.2.7, do Anexo III, da Instrução CVM nº 400/03, o líder da distribuição declara que a presente oferta é dirigida a quaisquer investidores, pessoas físicas ou jurídicas, que disponham de recursos na forma exigida pelo Regulamento do FUNDO interessados em investimento em valores mobiliários de renda variável lastreado em imóveis, não existindo inadequação do investimento a qualquer tipo de investidor. Não obstante, os investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente o presente

Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas quotas do FUNDO.

ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO

O Coordenador e o Emissor podem requerer que a CVM autorize a modificação ou cancelamento da oferta, caso ocorram alterações posteriores, relevantes e inesperadas nas circunstâncias inerentes à oferta, existentes na data do pedido de registro de distribuição, que resulte em um aumento relevante nos riscos por eles assumidos. Adicionalmente, o Coordenador e o Emissor podem modificar a oferta a qualquer tempo, a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 25 da Instrução CVM nº 400/03. Caso o requerimento de modificação nas condições da oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias, contados da aprovação do pedido de registro. Se a oferta for cancelada, os atos de aceitação anteriores e posteriores ao cancelamento serão considerados ineficazes.

A revogação da oferta ou qualquer modificação na oferta será imediatamente divulgada por meio do jornal DCI – Diário Comércio, Indústria e Serviços, veículo também usado para divulgação do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03 (“Anúncio de Retificação”). Após a publicação do Anúncio de Retificação, as entidades integrantes do consórcio de distribuição, se houver, só aceitarão ordens de compra daqueles investidores que estejam cientes dos termos do Anúncio de Retificação. Os investidores que já tiverem aderido à oferta serão considerados cientes dos termos do Anúncio de Retificação quando, passados 5 (cinco) dias úteis de sua publicação, não revogarem expressamente suas ordens de compra. Nesta hipótese, o Coordenador e as demais instituições participantes do consórcio, se for o caso, presumirão que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores que eventualmente tenham dado valores em contrapartida à aquisição das quotas, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM nº 400/03. Além disso, 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, terão o direito à restituição integral dos valores eventualmente dados em contrapartida às quotas ofertadas.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos provenientes da primeira emissão de quotas serão destinados à aquisição de um primeiro Imóvel-Alvo, assim como para arcar com o pagamento das despesas de escrituração, registro, ITBI, e demais despesas relativas à lavratura da escritura pública de transmissão do Imóvel-Alvo a ser adquirido pelo FUNDO, observadas as condições estabelecidas no Regulamento.

RELAÇÕES DO EMISSOR COM O COORDENADOR DA DISTRIBUIÇÃO

O Coordenador não subscreverá quotas do FUNDO, tendo firmado contrato apenas para a colocação das quotas da presente emissão em regime de melhores esforços. Além disso, cabe ressaltar que o Coordenador exercerá a função de Instituição Administradora do FUNDO.

5. PERFIL DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Em 1.968, originou-se uma distribuidora de títulos e valores mobiliários que em 1.984 passou a se chamar Ourinvest DTVM S.A., com foco no mercado de atacado, atendendo a grandes investidores e voltada, já à época, para a expansão da demanda e crescente complexidade dos mercados financeiros. Junte-se a isto o surgimento do mercado de investimentos em ouro no Brasil, que se confunde com a criação da Ourinvest Sociedade Brasileira de Metais Ltda em 1.979.

A Ourinvest SBM Ltda desempenhou um papel preponderante no estabelecimento e institucionalização do mercado de ouro no país, contribuindo de maneira decisiva na transformação, do que era até então “metal nobre”, em ativo financeiro, através de operações realizadas em bolsas, custódia em grandes bancos, possibilitando assim o surgimento do primeiro instrumento de “hedge cambial” a ser colocado em prática no Brasil.

Nos anos seguintes ampliaram-se as modalidades e a sofisticação do mercado e, em 1.989, era fundado o banco, que em 1.991 passou a se chamar BANCO OURINVEST S.A., autorizado a operar nas carteiras de investimento; crédito, financiamento e investimento; e câmbio, oferecendo a partir de então as mais diferentes possibilidades de investimentos e operações especiais.

Em 1.990 foi fundada a Ourinvest International Corp-Miami, que abriu a possibilidade de atuação no mercado internacional. O escopo do trabalho então iniciado foi consolidado posteriormente por diversas outras operações com outras instituições, conferindo ao grupo uma abertura importante e a visão privilegiada do mercado internacional, já em franca fase de globalização. Estava firmada, então, a estrutura que foi a base das atividades do grupo.

O BANCO OURINVEST S.A. foi a primeira instituição privada a distribuir *eurobonds* emitidos por corporações brasileiras logo após a moratória na década de 80. O grupo estruturou, através da Ourinvest International e em conjunto com bancos internacionais, os primeiros fundos utilizando ativos da dívida nacional, como IDU e PFA, além de ter participado ativamente na negociação de *eurobonds* brasileiros. Estes instrumentos financeiros foram os pioneiros no mercado de títulos da dívida externa de países emergentes, culminando com a criação do Plano Brady.

No segmento de produtos voltados a clientes privados, o grupo Ourinvest foi pioneiro na estruturação de notas de capital garantido, utilizando ativos relacionados ao mercado acionário brasileiro, tais como o índice Bovespa e a Telebrás ADR. Em 1.995, a Ourinvest Capital emitiu a primeira nota atrelada à variação do índice Bovespa em dólares.

Já em 1.996, o Banco Ourinvest passou a administrar, no mercado brasileiro, carteiras com garantia do principal investido atreladas à variação do índice Bovespa em moeda local. Esta tecnologia, desenvolvida juntamente com a Ourinvest Capital, proporcionou ao Banco Ourinvest a possibilidade de montar notas estruturadas utilizando-se de opções flexíveis e exóticas atreladas ao índice Bovespa e listadas na Bolsa de Mercadorias e Futuros (BM&F), em São Paulo.

Hoje, o BANCO OURINVEST S.A. tem seu foco em operações de tesouraria e finanças corporativas, propondo-se a encontrar soluções arrojadas, inovadoras e criativas para seus clientes. Seus especialistas proporcionam um atendimento personalizado, com um aparato de engenharia financeira que procura a diferenciação para valorizar e proteger cada vez mais o patrimônio de seus investidores.

No exercício de 1.999, o banco inovou lançando no país, com grande sucesso, o primeiro fundo de investimento imobiliário voltado para o varejo – o Fundo de Investimento Imobiliário Pátio Higienópolis, onde participou como coordenador da operação de lançamento das quotas. Após este, o banco criou e administra os seguintes fundos imobiliários, todos tendo o Sr. Moise Politi como Diretor Responsável, onde algumas dessas operações foram dirigidas ao segmento de varejo do mercado de valores mobiliários:

- ▷ Fundo de Investimento Imobiliário **Hospital da Criança** (instituição administradora, oferta registrada e fundo constituído);
- ▷ Fundo de Investimento Imobiliário **Torre Norte** (instituição administradora, ofertas registradas, fundo constituído);
- ▷ Fundo de Investimento Imobiliário **Fashion Mall** (instituição administradora, ofertas registradas e fundo constituído);
- ▷ Fundo de Investimento Imobiliário **Edifício Almirante Barroso** (instituição administradora, oferta registrada e fundo constituído);
- ▷ Fundo de Investimento Imobiliário **Torre Almirante** (instituição administradora, oferta registrada e fundo constituído);
- ▷ Fundo de Investimento Imobiliário **Rodobens** (instituição administradora, oferta registrada e fundo constituído);
- ▷ Fundo de Investimento Imobiliário **Península** (instituição administradora e fundo constituído);
- ▷ Fundo de Investimento Imobiliário **Shopping Parque D. Pedro** (instituição administradora e fundo constituído);
- ▷ Fundo de Investimento Imobiliário **Ancar IC** (instituição administradora e fundo constituído);
- ▷ Fundo de Investimento Imobiliário **Comercial Progressivo** (instituição administradora e fundo constituído);
- ▷ Fundo de Investimento Imobiliário **Comercial Progressivo II** (instituição administradora e fundo constituído);
- ▷ Fundo de Investimento Imobiliário **Hospital Nossa Senhora de Lourdes** (instituição administradora e fundo constituído);
- ▷ Fundo de Investimento Imobiliário **Premier Realty** (instituição administradora e fundo constituído).
- ▷ Fundo de Investimento Imobiliário **Hotel Maxinvest** (instituição administradora e fundo constituído).
- ▷ Fundo de Investimento Imobiliário **Brazilian Capital Real Estate Fund I** (instituição administradora e fundo constituído).

- ▷ Fundo de Investimento Imobiliário Property Invest (instituição administradora e fundo constituído).
- ▷ Fundo de Investimento Imobiliário Equity Invest (instituição administradora e fundo constituído).

O BANCO OURINVEST S.A. não administra mas participou como coordenador do lançamento de quotas dos seguintes fundos:

- ▷ Fundo de Investimento Imobiliário **Pátio Higienópolis** (coordenador do lançamento, distribuição primária);
- ▷ Fundo de Investimento Imobiliário **Água Branca** (coordenador do lançamento, distribuição secundária);
- ▷ Fundo de Investimento Imobiliário **Edifício Ourinvest** (coordenador do lançamento, distribuição primária).

Além disso, o banco estruturou os seguintes fundos que não mais fazem parte de sua carteira:

- ▷ **FP. F. Andrômeda** Fundo de Investimento Imobiliário (oferta registrada, fundo constituído, atualmente com administração de outra instituição);
- ▷ Fundo de Investimento Imobiliário **Top Retail** (instituição administradora, oferta registrada e fundo não constituído);
- ▷ Fundo de Investimento Imobiliário **Centro Empresarial Água Branca** (instituição administradora, oferta registrada e fundo não constituído).
- ▷ Fundo de Investimento Imobiliário **Paulo Octávio** (Fundo Encerrado);
- ▷ Fundo de Investimento Imobiliário **Rio Atlântica Hotel** (Fundo Encerrado).

Através de sua subsidiária Ourinvest Assessoria de Investimentos S/C Ltda., o grupo também estrutura operações de project finance e viabiliza investimentos estrangeiros no país. Para tanto, estabeleceu parceria com o Dartley Bank and Trust Limited para assessorá-lo e a outros clientes em oportunidades de investimentos no Brasil, parcerias estas que já atraíram mais de US\$ 170 milhões em investimentos.

A Ourinvest SBM Ltda., após anos de bons serviços e reconhecimento local e internacional de seus padrões de qualidade, inclusive proteção ambiental, recebeu, em 1.995, a certificação "Good for Delivery" pela The London Bullion Market Association (LBMA). A sua marca está presente em cerca de 30% de todas as barras existentes nos sistemas de custódia, inclusive na BM&F.

A Ourinvest DTVM, dadas as oportunidades que se apresentaram e se perfilaram com a estratégia do grupo, foi transformada na Brazilian Mortgages Cia. Hipotecária (inicialmente com o nome de Ourinvest Cia. Hipotecária), que é a primeira companhia hipotecária independente do mercado brasileiro, criada com a finalidade de participar das mudanças viabilizadas pelo novo SFI – Sistema Financeiro Imobiliário no país.

Em abril de 2000 o Grupo Ourinvest, em associação com o Grupo Rossi, criou a Brazilian Securities – Companhia de Securitização, com a finalidade de desenvolver o

mercado secundário de títulos imobiliários, através da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's. A Brazilian Securities estabeleceu uma parceria com o IIC – Inter-American Investment Corporation, braço financeiro do BID, na qual desenvolveu um modelo inédito que se utiliza do conceito de subordinação (Senior e Junior) que foi classificada pela agência Moodys com rating Aa1.br.

Em maio de 2002 o Grupo associou-se com a CDP Capital, o maior fundo de pensão do Canadá (com portfolio de US\$ 80 bi), para criar a Brazilian Capital, uma empresa de gestão de investimentos imobiliários, formando assim uma plataforma completa de negócios financeiros de base imobiliária.

Em setembro de 2003 foi criada a Ourinvest Empreendimentos e Participações Ltda, cujo capital foi integralizado através da conferência de bens que anteriormente pertenciam a Ourinvest Participações S.A.

6. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- ▷ **Instituição Administradora:** Banco Ourinvest S.A.
Endereço: Av. Paulista nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º, 10º e 11º andares, São Paulo, SP.
Telefone/ Fax: (011) 4081-4444; 4081-4443.
Ouvidoria do Banco Ourinvest - Tel.: 0800-6034444
E-mail: ouvidoria@ourinvest.com.br
Pessoas responsáveis pelo atendimento na sede da Instituição Administradora:
João da Costa Ferreira Neto
Rodrigo Natividade Cruz Ferrari
- ▷ **Diretor Responsável pelo Fundo:** David Assine.
- ▷ **Auditor Independente:** BDO Trevisan Auditores Independentes.
Endereço: Rua Bela Cintra nº 934, São Paulo, SP.
Telefone/ Fax: (011) 3138-5055.
Pessoa responsável pelo atendimento: Ronaldo Reimberg Lima.
Jornal em que serão efetuadas as publicações legais do Fundo: DCI – Diário Comércio, Indústria e Serviços.
- ▷ **Instituição Financeira Depositária:** Banco Itaú S.A.
Endereço: Av. Engenheiro Armando de Arruda Pereira, 707, Torre Eudoro Villela, 9º andar, São Paulo, SP.
Telefone/ Fax: (011) 3247-3139.
Pessoa responsável pelo atendimento: Cláudia Vasconcellos.

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.ourinvest.com.br e www.cvm.gov.br. Informações complementares sobre o **FUNDO** emissor e a distribuição em questão poderão ser obtidas junto ao **COORDENADOR** 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

7. ANEXOS

DELIBERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

7º Oficial de Reg. de T.R. e Documentos
e Civil de Pessoas Jurídicas da Capital
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL

30 JAN. 2008

MICROFILMAGEM

1659523

BANCO OURINVEST S.A.

CNPJ Nº 78.632.767/0001-20

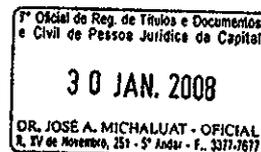
NIRE Nº 35300524179

ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA REALIZADA EM 18/01/2008

Aos 18 (dezoito) dias do mês de janeiro de 2.008, às 10 horas, na sede social na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º, 10º e 11º andares, reuniu-se a totalidade dos membros da Diretoria do **BANCO OURINVEST S.A.**. Foi aclamado para dirigir os trabalhos o Sr. Rodolfo Schwarz, que convidou a mim, Samuel Jorge Esteves Cester para secretariá-lo. Assim composta a mesa, deu-se início aos trabalhos; tomando a palavra, o Sr. Presidente esclareceu que o conclave tinha por finalidade deliberar sobre proposta de constituição de fundo imobiliário mediante a emissão de quotas por subscrição pública, com seu objeto definido de forma genérica. Após exame e discussão da matéria, foi aprovada, por unanimidade dos presentes, a seguinte deliberação para a constituição do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EXCELLENCE**:

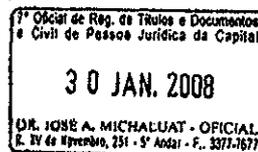
“O **BANCO OURINVEST S.A.**, com sede na Av. Paulista nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º, 10º e 11º andares, São Paulo, Estado de São Paulo (“**INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**”), neste ato devidamente representado, nos termos da Instrução CVM nº 205/94, expedida pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), e regulamentação vigente, resolve:

1. Constituir um fundo de investimento imobiliário, em regime de condomínio fechado, denominado Fundo de Investimento Imobiliário Excellence (“**FUNDO**”);
2. Indicar como responsável pela administração do **FUNDO** o Sr. David Assine, diretor da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**;
3. Definir como objetivo de investimento do **FUNDO**, a aquisição de imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento (“**Imóveis-Alvo**”), ou de direitos a eles relativos, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento dessas unidades. As aquisições dos **Imóveis-Alvo** pelo **FUNDO** deverão obedecer às seguintes formalidades e, ainda, às demais condições estabelecidas no Regulamento: a) Os proprietários dos **imóveis-alvo** deverão ser os



detentores dos direitos reais sobre o respectivo terreno e benfeitorias; b) Todas as unidades que integrem os Imóveis-Alvo deverão estar devidamente registradas no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou hipotecas no momento da sua aquisição pelo FUNDO; c) Os Imóveis-Alvo serão imóveis comerciais preferencialmente localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial; d) Os Imóveis-Alvo deverão ser de alto padrão de acabamento, estar em pleno funcionamento e ser de comprovado sucesso comercial na região do projeto investido. Entende-se por alto padrão de acabamento, o imóvel que apresente características, cumulativamente ou isoladamente, como: instalações de ar condicionado central, sistema de segurança patrimonial, vagas de garagem, localização privilegiada tendo frente ou grande proximidade a uma via de intenso fluxo de pessoas ou de veículos; e, e) Os imóveis poderão ser adquiridos a preço fixo com pagamento à vista, ou em parcelas, as quais deverão ser honradas pelo FUNDO com os recursos provenientes das locações dos respectivos imóveis.

4. O FUNDO objetiva formar seu patrimônio mediante a distribuição pública de sucessivas emissões de quotas, sendo que na primeira delas os recursos serão destinados à aquisição de um primeiro Imóvel-Alvo, observadas as condições estabelecidas no Regulamento, assim como para arcar com as despesas de escrituração, registro, ITBI (Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos), e demais despesas relativas à aquisição do Imóvel-Alvo.
5. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo FUNDO serão objeto de prévia avaliação, observando as normas e metodologias preceituadas pela NBR 502, NBR 5676 e NBR 14653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, que observará as condições prevalecentes no mercado para negócios realizados à vista, em moeda corrente nacional. De acordo com a Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994 (“Instrução CVM nº 205/94”), o laudo de avaliação deverá ser elaborado por empresa especializada e independente, ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e ser aprovado pela INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA.
6. Aprovar a primeira emissão de quotas para subscrição mediante oferta pública, com as seguintes características: a) QUANTIDADE DE TÍTULOS DA EMISSÃO: A primeira emissão será composta de 5.000 (cinco mil) quotas; b) PREÇO DE EMISSÃO DAS



QUOTAS: R\$ 100,00 (cem reais) cada; e) VALOR DA EMISSÃO: A primeira emissão será de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais); d) SÉRIES: A emissão será efetuada em série única; e) FORMA E INTEGRALIZAÇÃO: Todas as quotas serão escriturais e deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional; f) PRAZOS DE SUBSCRIÇÃO: De acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, o prazo máximo para a subscrição de todas as quotas da emissão é de 6 (seis) meses contado da data de publicação do anúncio de início de distribuição; g) DIREITOS DAS QUOTAS: Cada quota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do FUNDO, que passa fazer parte integrante desta ata; h) REGISTRO DA EMISSÃO: A emissão de quotas será objeto do competente registro junto à CVM, bem como será requerida a necessária autorização para a constituição e funcionamento do FUNDO, após a total subscrição das quotas da primeira emissão; i) PRAZO PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO: O prazo máximo para realização da assembléia geral de subscritores para constituição do FUNDO será de 30 (trinta) dias após o encerramento da colocação das quotas da primeira emissão, que ocorrerá no prazo estabelecido pelo item "f" acima. A constituição e o funcionamento do FUNDO dependerão da autorização específica da CVM prevista no artigo 3º da Instrução CVM nº 205/94; j) PROCEDIMENTO DA DISTRIBUIÇÃO: O líder da distribuição deverá assegurar: I - que o tratamento aos investidores seja justo e equitativo; II - a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e III - que seus representantes de venda recebam previamente exemplar do prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pela própria instituição líder da distribuição. Neste sentido, a presente distribuição pública das quotas será efetuada com observância dos seguintes requisitos: (i) não será utilizada sistemática que permita o recebimento de reservas; (ii) serão atendidos quaisquer investidores, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, interessados na subscrição das quotas, sendo que os clientes da instituição financeira coordenadora da distribuição que desejarem efetuar investimentos no FUNDO terão atendimento preferencial; (iii) deverá ser observado, ainda, que somente poderão ser subscritas quantidades de, no mínimo, 100 (cem) quotas, admitida a subscrição de quantidade inferior à estipulada apenas na hipótese de conclusão da subscrição da totalidade das quotas da emissão, não havendo restrições quanto ao limite máximo de propriedade de quotas do FUNDO por um único investidor, ficando ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do FUNDO, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; l) NEGOCIAÇÃO DAS QUOTAS: Após a constituição do FUNDO,

as quotas integralizadas serão admitidas à negociação no mercado de balcão não organizado;

7. Aprovar o Regulamento do FUNDO, que faz parte integrante da presente como Anexo;
8. Assumir as funções de administração e gestão do FUNDO, na forma do Regulamento;
9. Submeter à aprovação da CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos para a obtenção da aprovação da CVM para distribuição das quotas do FUNDO;
10. Autorizar a adoção de todas as demais providências que se façam necessárias para a constituição e o funcionamento do FUNDO, incluindo o registro da presente deliberação em Cartório de Títulos e Documentos desta Cidade de São Paulo."

Nada mais havendo a deliberar, foi lavrada e lida a presente ata que, achada conforme, vai assinada pelos presentes. São Paulo, 18 de janeiro de 2.008. Assinaturas: Presidente: Rodolfo Schwarz; Secretário: Samuel Jorge Esteves Cester; Diretores: Bruce Thomas Philips, David Assine, José Carlos Leme da Silva, Ralph Ezra Bigio, Rodolfo Schwarz, e Samuel Jorge Esteves Cester.

A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

Samuel Jorge Esteves Cester

OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Rua XV de Novembro, 2615º andar - São Paulo - SP - Tel: 3377-7877

Apresentado hoje, Produzido e Registrado em MICROFILME eob
nº 1.659.623

São Paulo, 30 de janeiro de 2008

Serventário R\$	516,10
Ao Estado R\$	140,09
IPESP R\$	108,66
Registro Civil R\$	27,16
TJ R\$	27,16

Oficial Belº JOSÉ ANTONIO MICHALMAT
Selos e Taxas recolhidos por: [assinatura]

Total pago R\$ 826,77

* 1 6 5 9 5 2 3 *




REGULAMENTO DO FUNDO

30 JAN. 2008

MICROFILMAGEM
1659523

**REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
EXCELLENCE**

DO FUNDO

Art. 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EXCELLENCE**, designado neste regulamento como **FUNDO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como "Regulamento", e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

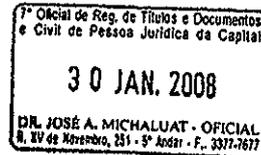
Parágrafo Único - O **FUNDO** é representado pelo **BANCO OURINVEST S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º, 10º e 11º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 (doravante simplesmente denominada **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**), sob a supervisão e responsabilidade direta de seu Diretor, Sr. David Assine, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.631.905-8 e do CPF/MF nº 769.483.078-68, residente e domiciliado em São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja.

DO OBJETO

Art. 2º - O objetivo do **FUNDO** é a aquisição de imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento ("Imóveis-Alvo"), ou de direitos a eles relativos, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento dessas unidades.

§ 1º - As aquisições dos Imóveis-Alvo pelo **FUNDO** deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

- I. Os proprietários dos imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos e benfeitorias;

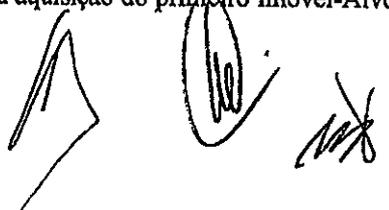


- II. Os imóveis devem estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou hipotecas no momento da sua aquisição pelo **FUNDO**;
- III. Os imóveis deverão, preferencialmente, estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial;
- IV. Os imóveis deverão ser de alto padrão de acabamento, estar em pleno funcionamento e ser de comprovado sucesso comercial na região do projeto investido. Entende-se por alto padrão de acabamento o imóvel que apresente características, cumulativamente ou isoladamente, como: instalações de ar condicionado central, sistema de segurança patrimonial, vagas de garagem, localização privilegiada, tendo frente ou grande proximidade a uma via de intenso fluxo de pessoas ou de veículos;
- V. Os imóveis poderão ser adquiridos a preço fixo com pagamento à vista ou em parcelas, as quais deverão ser honradas pelo **FUNDO** com os recursos provenientes das locações dos respectivos imóveis.

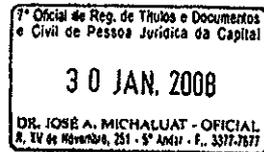
§ 2º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, observando as normas e metodologias preceituadas pela NBR 502, NBR 5676 e NBR 14653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, que observará as condições prevalentes no mercado para negócios realizados à vista, em moeda corrente nacional. De acordo com a Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994 (“Instrução CVM nº 205/94”), o laudo de avaliação deverá ser elaborado por empresa especializada e independente, ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e ser aprovado pela **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**.

§ 3º - Os recursos da primeira emissão de quotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de um primeiro Imóvel-Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com as despesas de escrituração, registro, ITBI (Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis), e demais despesas relativas à aquisição do Imóvel-Alvo.

§ 4º - No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da autorização da Comissão de Valores Mobiliários – CVM (doravante simplesmente denominada CVM) para a constituição e funcionamento do **FUNDO**, será lavrada a escritura pública de transmissão de domínio correspondente à aquisição do primeiro Imóvel-Alvo.



2



§ 5º - Se, por ocasião da aquisição de um Imóvel-Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o FUNDO deverá, tempestivamente, emitir novas quotas, no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao quotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do FUNDO se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º retro, observando a seguinte política de investimentos:

- I. O FUNDO terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de venda, locação ou arrendamento dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros os direitos decorrentes da locação ou arrendamento, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de imóveis;
- II. Além da participação no Imóvel-Alvo a ser adquirido por ocasião da primeira emissão, o FUNDO poderá adquirir outros Imóveis-Alvo, ou participações e/ou direitos em imóveis, para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes neste artigo;
- III. O FUNDO deverá manter as locações existentes nos Imóveis-Alvo incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos quotistas do FUNDO, e, em caso de vacância, locá-los a terceiros, nas condições praticadas pelo mercado à época;
- IV. O FUNDO poderá alienar os ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus quotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto neste Regulamento;
- V. O FUNDO poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo através de cessão de direitos e/ou créditos de locação ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas de propósito específico que tenham por objeto emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente;

30 JAN. 2008

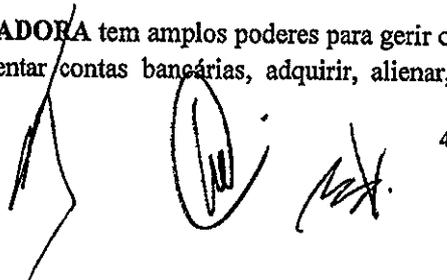
- VI. Nas operações de que venha a participar, seja através da cessão de direitos e/ou créditos oriundos de locação ou venda de seus imóveis ou ainda como originador dos títulos a serem securitizados, a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** poderá submeter à aprovação da Assembléia Geral de Quotistas a possibilidade de alterar ou cancelar a programação estabelecida para a integralização de quotas emitidas, se for o caso, sempre que entender que tal medida seja de interesse dos quotistas.
- VII. As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em imóveis, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em renda fixa de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado no parágrafo único do artigo 6º da Instrução CVM nº 205/94. Excepcionalmente, por ocasião da primeira emissão de quotas, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada à aquisição do Imóvel-Alvo, deverá permanecer aplicada em renda fixa pelo prazo fixado no parágrafo 4º do artigo 2º retro;
- VIII. Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados:
- (a) pagamento de taxa de administração do **FUNDO**;
 - (b) pagamento de custos administrativos do **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição de imóveis; e,
 - (c) investimentos em novos Imóveis-Alvo.

§ 1º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** adotará as medidas que considerar necessárias ao atendimento às políticas elencadas neste artigo, submetendo sempre à Assembléia de Quotistas as decisões que implicarem na captação de recursos para novos investimentos, alienação de ativos pertencentes ao patrimônio do **FUNDO**, ou, ainda, em alteração da sua política de investimentos, observado sempre que necessário a competência privativa de deliberações pela Assembléia Geral previstas no Regulamento.

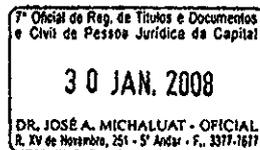
§ 2º - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembléia Geral de Quotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 4º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar,



4



locar, arrendar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** pelos condôminos do **FUNDO**, outorga esta que se considerará tacitamente efetivada pela assinatura aposta pelo quotista no boletim de subscrição que encaminhar à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**.

§ 2º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** do **FUNDO** 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.

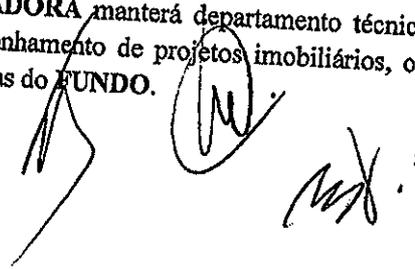
§ 3º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 ("Lei nº 8.668/93"), a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou nas determinações da assembléia de quotistas.

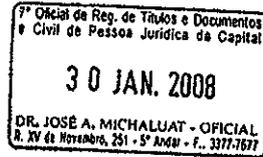
§ 4º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** não poderá, sem prévia anuência dos quotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, o contrato a ser celebrado com a empresa responsável pela administração das locações dos imóveis adquiridos pelo **FUNDO**;
- II. vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO**; e,
- III. adquirir outros Imóveis-Alvo para o patrimônio do **FUNDO**, além daquele adquirido quando de sua constituição. Após a primeira aquisição de Imóvel-Alvo com os recursos oriundos da primeira emissão, qualquer nova aquisição de imóveis para o patrimônio do **FUNDO** deverá ser objeto da prévia autorização dos quotistas na forma do parágrafo seguinte.

§ 5º - A anuência prevista no parágrafo anterior será dada em Assembléia Geral de Quotistas convocada especialmente para esse propósito.

Art. 5º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários, ou poderá contratar tais serviços externamente, às expensas do **FUNDO**.





Parágrafo Único - Para o exercício de suas atribuições a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

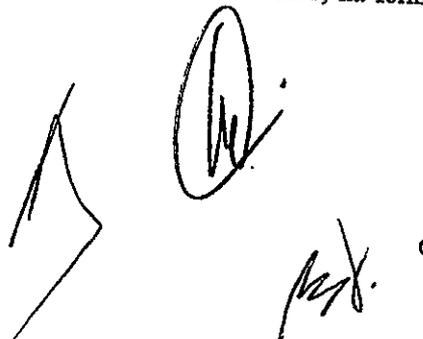
- i. empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- ii. empresa especializada para administração predial e de condomínio, que coordenará serviços de gerenciamento predial, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e garagens, bem como para o gerenciamento das locações dos Imóveis-Alvo; e,
- iii. seguros contra danos físicos aos Imóveis-Alvo.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

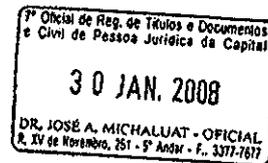
Art. 6º - Poderão constar do patrimônio do **FUNDO**:

- I. prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial;
- II. lojas;
- III. salas comerciais;
- IV. terrenos;
- V. vagas de garagem;
- VI. direitos sobre imóveis; e,
- VII. quotas de fundos de aplicação financeira, quotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, adquiridos com a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada em imóveis, observado o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor total das quotas emitidas pelo **FUNDO**, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

Parágrafo Único - A diversificação do patrimônio do **FUNDO** será definida em Assembléia Geral de Quotistas, sendo que no término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das quotas e das reaplicações do capital e de eventuais resultados não distribuídos, se for o caso, na forma deste Regulamento.



Handwritten signatures and initials, including a large signature and the initials 'M.J.' with a small '6' next to it.



DAS QUOTAS

Art. 7º - As quotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa, escritural.

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com o Banco Itaú S/A, instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das quotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das quotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de quotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembléia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembléia Geral. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de quotas, se houver, será comunicado aos quotistas no edital de convocação da Assembléia Geral.

§ 3º - A cada quota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 4º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o quotista não poderá requerer o resgate de suas quotas.

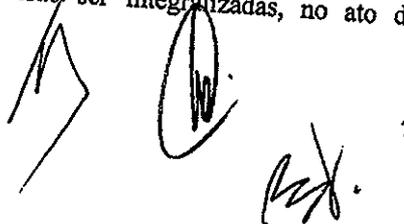
§ 5º - Depois de as quotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das quotas poderão negociá-las secundariamente no mercado de balcão não organizado.

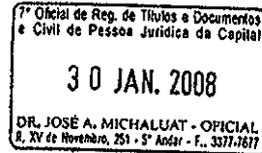
§ 6º - É permitida a negociação das quotas fora do mercado de balcão não organizado nas seguintes hipóteses: (i) quando destinadas à distribuição pública, após o competente registro na CVM, ou de sua dispensa pelo mencionado órgão, durante o período da respectiva distribuição; e (ii) quando relativas à negociação privada, envolvendo a venda ou cessão das quotas.

DA EMISSÃO DE QUOTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 8º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá, para oferta pública, o total de 5.000 (cinco mil) quotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), em série única.

§ 1º - As quotas da primeira emissão deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.





§ 2º - Caso não seja subscrita a totalidade das quotas da 1ª (primeira) emissão, o **FUNDO** não será constituído, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos quotistas obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas quotas, na proporção das quotas da 1ª (primeira) emissão subscritas e integralizadas, 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. Dessa forma, não serão restituídos aos quotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, tais como CPMF, IOF, e outros, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE QUOTAS DO FUNDO

Art. 9º - As ofertas públicas de quotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembléia Geral de Quotistas e no boletim de subscrição.

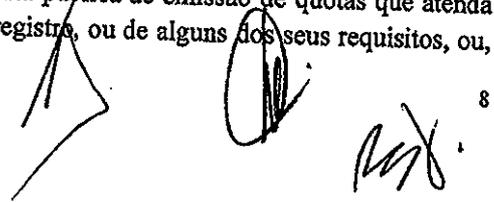
§ 1º - No ato de subscrição das quotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das quotas.

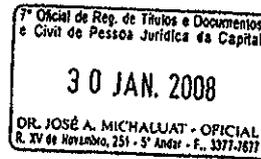
§ 2º - Pedidos de subscrição poderão ser feitos por meio de carta dirigida às instituições ofertantes, que, observado o limite de quotas emitidas e a seu critério, poderão atender às solicitações.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, o prazo máximo para a subscrição de todas as quotas da emissão é de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início da distribuição.

§ 4º - Durante a fase de oferta pública das quotas do **FUNDO** estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e do Prospecto de lançamento de quotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas com a subscrição e distribuição com que tenha que arcar, devendo o subscritor declarar estar ciente (i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**, e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos no Prospecto de lançamento de quotas do **FUNDO**.

§ 5º - O **FUNDO** poderá deixar de observar alguns dos dispositivos previstos no presente artigo, tal como o prazo mencionado no parágrafo 3º e a apresentação do prospecto citado no parágrafo 4º, caso venha a realizar oferta pública de emissão de quotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou,

 8



ainda, da dispensa automática do registro, previstos nos artigos 4º e 5º da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários.

§ 6º - As quotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "pro rata temporis", a partir da data de sua subscrição e integralização.

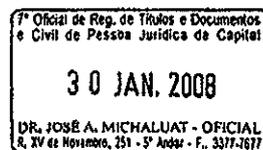
Art. 10 - Não há limitação à subscrição ou aquisição de quotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do FUNDO, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

DAS NOVAS EMISSÕES DE QUOTAS

Art. 11 - Por proposta da INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, o FUNDO poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão autorizada no artigo 8º deste Regulamento, realizar novas emissões de quotas mediante prévia aprovação da Assembléia Geral de Quotistas e depois de obtida a autorização da CVM. A deliberação da emissão deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das quotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- I. O valor de cada nova quota deverá ser aprovado em Assembléia Geral de Quotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das quotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de quotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das quotas já emitidas;
- II. Aos quotistas que tiverem subscrito e integralizado suas quotas fica assegurado, nas futuras emissões de quotas, o direito de preferência na subscrição de novas quotas, na proporção do número de quotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias;
- III. Na nova emissão, os quotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os quotistas ou a terceiros;
- IV. As quotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das quotas existentes;



- V. De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembléia Geral de Quotistas, as quotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis objeto do FUNDO ou direitos reais sobre eles, observado o previsto no §1º do artigo 5º da Instrução CVM nº 205/94, o objeto e a política de investimentos do FUNDO;
- VI. Caso não seja subscrita a totalidade das quotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição, os recursos financeiros do FUNDO serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das quotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO em fundos de renda fixa realizadas no período.

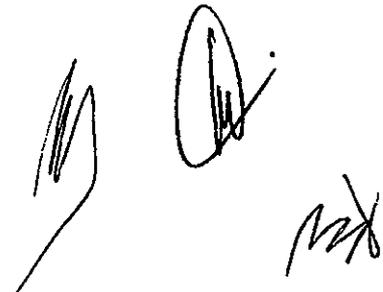
DA TAXA DE INGRESSO

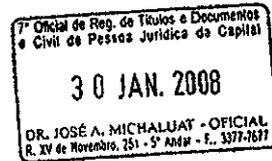
Art. 12 - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das quotas no mercado primário.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Art. 13 - Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação serão automaticamente assumidos pelo FUNDO quando da transferência dos imóveis ao patrimônio do FUNDO, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Único – De acordo com os contratos de locação, caberá aos locatários arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do FUNDO, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.





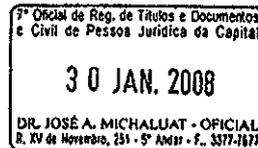
DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 14 - A Assembléia Geral Ordinária de Quotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 21 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus quotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos quotistas, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao recebimento do aluguel, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembléia de Geral de Quotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento dos aluguéis e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do pagamento da prestação relativa ao imóvel adquirido, a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das quotas, tudo de conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994.

§ 3º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) imóvel(eis), se houver, será constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do(s) imóvel(eis), exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a saber: a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio, d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, g) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em quotas de fundos de aplicação financeira, quotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.



§ 4º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 5º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos quotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

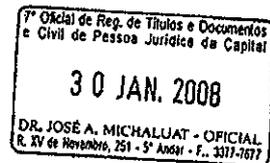
Art. 15 - Constituem obrigações e responsabilidades da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:

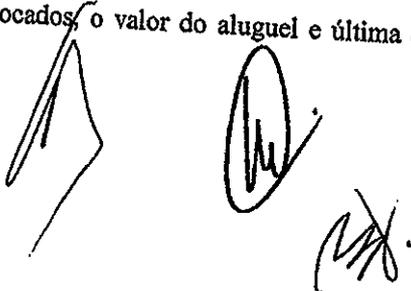
- a) não integram o ativo da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não 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;
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

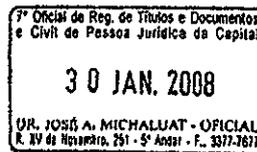
II. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros dos quotistas e de transferência de quotas;
- b) os livros de presença e de atas das Assembléias Gerais;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**;



- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente.
- III. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- IV. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos quotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- V. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável.
- VI. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**;
- VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- VIII. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de quotas, contra recibo:
- a) exemplar do Regulamento do **FUNDO**;
 - b) prospecto do lançamento de quotas do **FUNDO**;
 - c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.
- IX. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos quotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar quotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das quotas do **FUNDO**;
- X. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- XI. Divulgar, mensalmente, o valor do patrimônio do **FUNDO**, o valor patrimonial da quota, e a rentabilidade apurada no período;
- XII. Manter à disposição dos quotistas, em sua sede, informações, atualizadas mensalmente, relativas a:
- a) valor patrimonial das quotas e dos investimentos do **FUNDO**, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
 - b) informações sobre os imóveis locados, o valor do aluguel e última data de reajuste;





c) relação das demandas judiciais e extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos quotistas ou desses contra a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** do **FUNDO**, indicando a data de início e a solução final, se houver.

XIII. Remeter aos quotistas, semestralmente, os extratos das contas de depósito, informando a movimentação e a quantidade de quotas detidas pelo quotista;

XIV. Remeter aos quotistas, anualmente, informações sobre a quantidade de quotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda;

XV. Divulgar, no jornal de que trata o parágrafo 1º deste artigo, no prazo de 60 (sessenta) dias após os meses de junho e dezembro:

a) o relatório da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, o qual deverá conter, no mínimo:

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

2) programa de investimentos para o semestre seguinte;

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

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

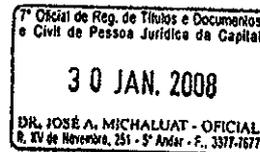
ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

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

4) relação das obrigações contraídas no período;

5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

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



7) relação dos encargos debitados ao **FUNDO** em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

b) as demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com a regulamentação da CVM; e

c) o parecer do auditor independente;

XVI. Remeter na data de sua divulgação, à CVM, sem prejuízo de outros que venham a ser exigidos, os documentos relativos ao **FUNDO** referidos nos incisos IX, XI, XII e XIV deste artigo;

XVII. Fornecer ao quotista, mediante solicitação, relação nominal contendo nome, endereço e quantidade de quotas possuídas pelos participantes do **FUNDO**, podendo cobrar o custo do serviço;

XVIII. Divulgar, no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar do encerramento do período a que se referem, os documentos ou informações referidos nos incisos XI, XII, XIII e XIV deste artigo.

§ 1º - Além das informações previstas nos incisos IX e XV, todos os atos e decisões do **FUNDO** que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos quotistas, deverão ser obrigatoriamente publicados, na forma de atas ou avisos, no jornal "DCI - Diário Comércio, Indústria e Serviços", em prazos tais que permitam aos quotistas o adequado acompanhamento das ocorrências na vida do **FUNDO**.

§ 2º - A instituição custodiante dos títulos adquiridos com recursos do **FUNDO** só poderão acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do **FUNDO** ou por procurador legalmente constituído, devidamente credenciado junto a ela.

Art. 16 - É vedado à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestora do **FUNDO** e utilizando recursos ou ativos do **FUNDO**:

I. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a quotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

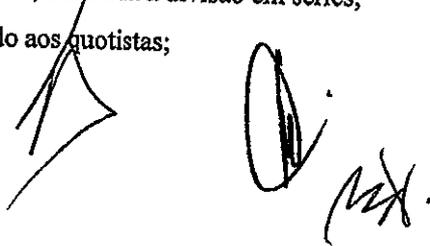
II. Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma;

III. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;

IV. Aplicar recursos na aquisição de quotas do próprio **FUNDO**;

V. Vender à prestação quotas do **FUNDO**, admitida a divisão em séries;

VI. Prometer rendimento predeterminado aos quotistas;



1º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica de Capital
30 JAN. 2008
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 5º Andar - F. 3317-1171

VII. Realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, ou entre o **FUNDO** e o incorporador ou o empreendedor, ressalvado que não se configura situação de conflito de interesses a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao administrador, quando da constituição do **FUNDO**;

VIII. Onerar, sob qualquer forma, os ativos imobiliários ou mobiliários do **FUNDO**;

IX. Negociar com duplicatas, notas promissórias ou outros títulos não autorizados pela CVM;

X. Aplicar em mercados futuros ou de opções, ou realizar qualquer outra modalidade de aplicações financeiras não admitidas no artigo 6º da Instrução CVM nº 205/94.

Art. 17 - É vedado, ainda, à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**:

I. Adquirir, para seu patrimônio, quotas do **FUNDO**;

II. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do **FUNDO**, que não seja transferido para benefício dos quotistas aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a ela ligadas.

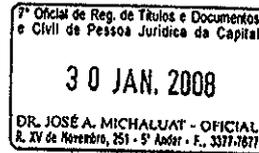
DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Art. 18 - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,250% (duzentos e cinquenta milésimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do **FUNDO** vigente no último dia útil do mês anterior, observado o valor mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.

Parágrafo Único - A taxa de administração será calculada e paga à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.



16



DA SUBSTITUIÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Art. 19 - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela Assembléia Geral, de sua renúncia, de seu descredenciamento, nos termos previstos no artigo 20 e seguintes da Instrução CVM nº 205/94, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** obrigada a convocar imediatamente Assembléia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**.

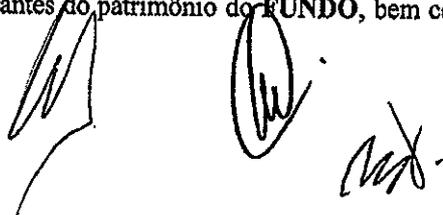
§ 2º - A Assembléia Geral que destituir a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto, ainda que para proceder à dissolução e liquidação do **FUNDO**.

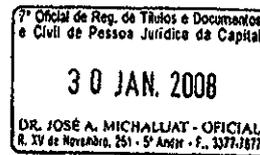
§ 3º - Cabe à Assembléia Geral decidir sobre a administração do **FUNDO** até a efetiva assunção de nova instituição administradora, observando o que a respeito dispõe a Seção V da Instrução CVM nº 205/94.

DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Art. 20 - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, consoante com o disposto no artigo 33 da Instrução CVM nº 205/94, poderá contratar um Consultor de Investimentos, para que este preste os seguintes serviços:

- I. Assessoramento à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** em quaisquer questões relativas aos investimentos imobiliários já realizados pelo **FUNDO**, análise de propostas de investimentos encaminhadas à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;
- II. Planejamento e orientação à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** na negociação para aquisições de novos imóveis comerciais que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**;
- III. Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como a otimização de sua rentabilidade.

 17



Parágrafo Único – Ocorrendo a contratação, o Consultor de Investimentos receberá pelos seus serviços, uma remuneração máxima a ser definida em Assembléia Geral do **FUNDO** que deliberar pela sua contratação, remuneração esta devida a partir da efetiva contratação.

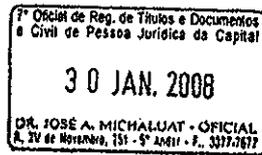
DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 21 - Compete privativamente à Assembléia Geral dos quotistas:

- I. Examinar, anualmente, as contas relativas ao **FUNDO**, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**;
- II. Alterar o regulamento do **FUNDO**;
- III. Destituir a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**;
- IV. Deliberar sobre:
 - a) a substituição da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** nos casos de renúncia, descredenciamento, destituição ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
 - b) a emissão de novas quotas, bem como a aprovação do laudo de avaliação dos bens e direitos utilizados na sua subscrição e integralização;
 - c) a fusão, incorporação e cisão;
 - d) a dissolução e liquidação do **FUNDO**.
- V. Determinar à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do **FUNDO**.
- VI. Eleger e destituir o representante dos quotistas.
- VII. Deliberar sobre as matérias constantes do parágrafo 1º do artigo 3º, § 4º do artigo 4º e parágrafo único do artigo 6º deste Regulamento.

§ 1º - A Assembléia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

§ 2º - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembléia Geral ou de consulta aos quotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares,



devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos quotistas, no jornal destinado à divulgação de informações do **FUNDO**, conforme identificado no parágrafo 1º do artigo 15 deste Regulamento ou por meio de comunicação escrita, enviada a cada quotista para o endereço constante do boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo quotista e encaminhado à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, por via postal e com aviso de recebimento.

Art. 22 - Compete à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** convocar a Assembléia Geral.

Parágrafo Único - A Assembléia Geral poderá também ser convocada diretamente por quotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das quotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos quotistas, eleito conforme artigo 30 deste Regulamento.

Art. 23 - A convocação far-se-á mediante anúncio publicado no jornal a que se refere o parágrafo 1º do artigo 15, ou por meio de comunicação escrita, enviada por via postal e com aviso de recebimento, a todos os quotistas inscritos no livro "Registros de Quotistas", conforme endereço constante do respectivo boletim de subscrição ou, se alterado, de acordo com o informado em documento posterior firmado pelo quotista e encaminhado à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**.

§ 1º - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembléia, bem como a ordem do dia.

§ 2º - A primeira convocação da Assembléia Geral deverá ser feita com antecedência de, no mínimo:

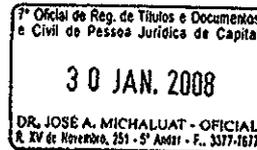
- a) 8 (oito) dias contados da data de publicação do primeiro anúncio; ou,
- b) 15 (quinze) dias contados da expedição da comunicação.

§ 3º - Na contagem dos prazos fixados no parágrafo anterior, excluir-se-á o dia da publicação do anúncio ou o da expedição da comunicação.

§ 4º - Se, por qualquer motivo, a Assembléia Geral não se realizar, ou na ausência de quorum necessário à deliberação de matéria incluída na ordem do dia, a segunda convocação deverá ser feita com antecedência de, no mínimo 5 (cinco) dias úteis.

§ 5º - Independentemente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a Assembléia Geral a que comparecem todos os quotistas.

Art. 24 - A Assembléia Geral será instalada, em primeira convocação, com a presença de quotistas que representem a maioria das quotas emitidas e, em segunda convocação, com qualquer número.



Art. 25 - Todas as decisões em Assembléia Geral deverão ser tomadas por votos dos quotistas que representem a maioria simples das quotas dos presentes, correspondendo a cada quota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quorum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos quotistas que representem metade mais um dos presentes na Assembléia Geral.

§ 1º - Dependem da aprovação de quotistas que representem 2/3 (dois terços) das quotas subscritas e integralizadas no patrimônio do **FUNDO** (quorum qualificado) as deliberações relativas às modificações específicas dos artigos 2º (Objeto do **FUNDO**) e 3º do Regulamento (Política de Investimento do **FUNDO**).

§ 2º - Dependem da aprovação dos quotistas que representem a metade, mais uma, das quotas subscritas e integralizadas no patrimônio do **FUNDO** (maioria absoluta), as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II e IV, letras "a", "b", "c" e "d", do artigo 21 retro.

Art. 26 - Somente poderão votar na Assembléia Geral os quotistas inscritos no livro Registro de Quotistas ou na conta de depósito, observadas as disposições do artigo 7º e parágrafos, deste Regulamento.

Art. 27 - Têm qualidade para comparecer à Assembléia Geral os representantes legais dos quotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

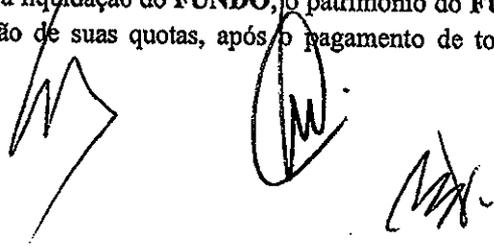
§ 1º - Será facultado a qualquer quotista remeter diretamente pedido de procuração ou requerer à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** que o anexe à convocação feita por carta.

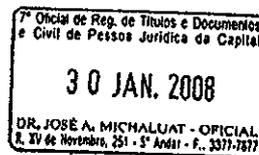
§ 2º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- b) facultar ao quotista o exercício de voto contrário, com indicação de outro procurador para o exercício deste voto;
- c) ser dirigido a todos os quotistas.

Art. 28 - Além de observar os quoruns previstos no artigo 25 deste Regulamento, as deliberações da Assembléia Geral que tratem da dissolução ou liquidação do **FUNDO**, da amortização das quotas do **FUNDO** e da renúncia da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

§ 1º - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos quotistas na proporção de suas quotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.





§ 2º - No caso de renúncia da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, cumprido o aviso prévio de 6 (seis) meses e atendidos os demais requisitos estabelecidos nos artigos 20 e 22 da Instrução CVM nº 205/94, não tendo os quotistas deliberado a escolha da substituta ou pela liquidação do **FUNDO**, caberá à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** adotar as providências necessárias no âmbito do judiciário para proceder à sua substituição ou a liquidação do **FUNDO**.

§ 3º - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas quotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

§ 4º - A amortização parcial das quotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de quotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 29 - As deliberações da Assembléia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** a cada quotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo quotista e encaminhado à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

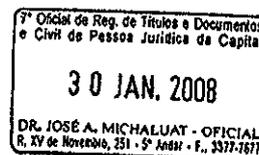
§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º - O quorum de deliberação será o de maioria absoluta, independentemente da matéria.

DO REPRESENTANTE DOS QUOTISTAS

Art. 30 - O **FUNDO** poderá ter um representante dos quotistas nomeado pela Assembléia Geral, que terá o prazo de gestão de 1 (um) ano, permitida a renomeação por mais um período, com a observância dos seguintes requisitos:

- I. O representante deverá ser quotista do **FUNDO**;
- II. Não poderá exercer cargo ou função na **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** ou em sociedade a ela ligada, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- III. Não poderá exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.



Parágrafo Único - Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembléia Geral dos Quotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

Art. 31 - Compete ao representante dos quotistas:

- I. Solicitar qualquer informação à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, a qualquer tempo, sobre qualquer negócio do interesse do **FUNDO**, realizado ou a realizar;
- II. Emitir parecer sobre os negócios realizados pelo **FUNDO** para ser apreciado pela próxima Assembléia Geral de Quotistas;
- III. Fiscalizar o cumprimento do programa financeiro e de investimentos do **FUNDO**;
- IV. Fiscalizar a observância da política de investimentos explicitada no Regulamento do **FUNDO**.
- V. Representar os quotistas junto à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, quando autorizado em Assembléia Geral, nos negócios que vierem a ser realizados pelo **FUNDO**.

Parágrafo Único - Poderá a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** solicitar a participação do representante dos quotistas em qualquer negociação do **FUNDO** que venha a realizar relativa a imóveis ou a direitos reais sobre eles, de modo a prestar sua contribuição na negociação.

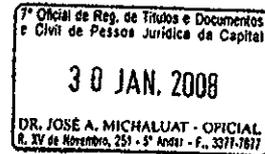
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 32 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 33 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas semestralmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - 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**.

§ 2º - Para efeito contábil será considerado como valor patrimonial das quotas, o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de quotas emitidas.

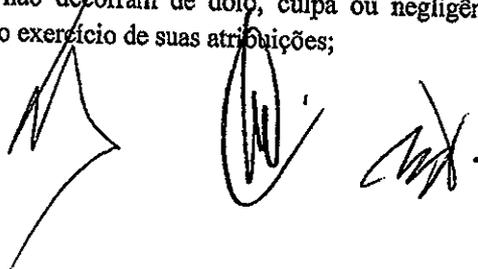


Art. 34 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 35 - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**:

- I. remuneração da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** e do Consultor de Investimentos desde que constante deste Regulamento ou aprovadas em Assembléia Geral especialmente convocada para este fim;
- II. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- III. taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas e as despesas de condomínio e manutenção dos imóveis, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do **FUNDO**, enquanto os imóveis não estiverem locados;
- IV. despesas com expediente do interesse do **FUNDO**, inclusive comunicações aos quotistas e com a impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- V. despesas com a distribuição primária de quotas;
- VI. despesas com admissão de quotas à negociação no mercado de balcão organizado, se for o caso;
- VII. comissões, emolumentos, e quaisquer outras despesas relativas às operações com ativos imobiliários ou mobiliários efetuadas em nome e benefício do **FUNDO**;
- VIII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao **FUNDO**;
- IX. os prêmios de seguros, bem como quaisquer despesas relativas aos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- X. valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo **FUNDO**, que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de dolo, culpa ou negligência da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** no exercício de suas atribuições;



1º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Postos Jurídica de Capital
30 JAN. 2008
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 251 - 3º Andar - F. 1317/1177

XI. as despesas de qualquer natureza inerentes à fusão, incorporação, cisão ou liquidação do **FUNDO** e à realização de Assembléia Geral de quotistas;

XII. a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**;

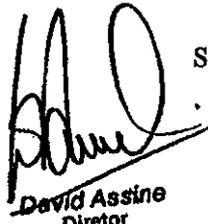
XIII. outras despesas necessárias e de interesse exclusivo do **FUNDO**, expressamente previstas neste Regulamento ou autorizadas pela Assembléia Geral, em especial as de manutenção, conservação e reparos de bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

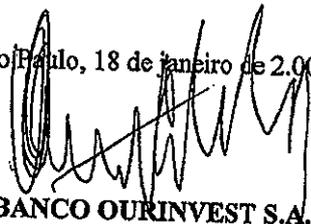
Parágrafo Único - Correrão por conta da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** quaisquer despesas não previstas neste artigo, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis ou de direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, caso venha ela a renunciar a suas funções, for descredenciada pela CVM, ou entrar em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

DO FORO

Art. 36 - Fica eleito o Foro da cidade de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 18 de janeiro de 2.008.


David Assine
Diretor


BANCO OURINVEST S.A.
CNPJ/MF 78.632.767/0001-20

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA
Samuel Jorge E. Cesti
Diretor


João Neto
Adm. Fdos.

CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE QUOTAS

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE MELHORES ESFORÇOS
PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE QUOTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO EXCELLENCE**

Pelo presente instrumento, as partes abaixo indicadas, representadas na forma de seus respectivos Contratos e/ou Estatutos Sociais:

- I - Como **EMISSOR / FUNDO**, doravante assim designado, **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EXCELLENCE**, em constituição, neste ato representado por sua instituição administradora - **BANCO OURINVEST S.A.** ("INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º, 10º e 11º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20; e,
- II - Como **COORDENADOR**, doravante assim designado, **BANCO OURINVEST S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º, 10º e 11º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20; e,

resolvem o quanto segue:

CLÁUSULA 1ª: DA AUTORIZAÇÃO

Por deliberação da Reunião de Diretoria da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, realizada em 18 de janeiro de 2.008, foi autorizada a distribuição pública de 5.000 (cinco mil) quotas do **FUNDO**, em primeira emissão, todas escriturais, em série única, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada quota, no montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

- § 1º - As quotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, no ato da subscrição.
- § 2º - De acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM no. 400/03, o prazo máximo para a subscrição da totalidade das quotas da primeira emissão é de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição.
- § 3º - Depois que as quotas estarem integralizadas e o **FUNDO** estiver devidamente constituído e em funcionamento, as quotas referidas no "caput" desta Cláusula serão admitidas à negociação secundária no mercado de balcão não organizado.



CLÁUSULA 2ª: DA COMPETÊNCIA PARA CONTRATAR

De acordo com os artigos 8º, inciso V, e 12 da Instrução da CVM nº 205/94, compete à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** contratar com instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais a distribuição pública das quotas referida na Cláusula 1ª deste Instrumento.

CLÁUSULA 3ª: DOS REQUISITOS

A distribuição das quotas do **FUNDO** será feita com observância dos seguintes requisitos:

1. Registro na CVM:

A emissão das quotas será registrada na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, doravante denominada CVM, na forma das Leis nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e 8.668, de 25 de junho de 1993, e demais disposições legais e regulamentares pertinentes, para negociação no mercado de balcão não organizado.

2. Arquivamento da Ata da Reunião da Diretoria:

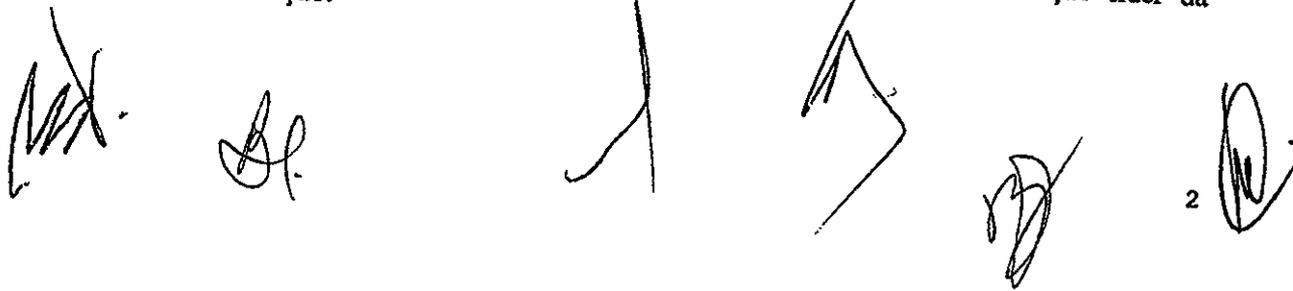
A ata da Reunião da Diretoria da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** realizada em 18 de janeiro de 2.008, foi devidamente arquivada no Cartório de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

CLÁUSULA 4ª: DA DISTRIBUIÇÃO DAS QUOTAS

Observadas as condições previstas neste Contrato, as quotas emitidas serão objeto de distribuição pública promovida por instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

§1º- O **COORDENADOR** envidará os "**MELHORES ESFORÇOS**" para colocação pública das 5.000 (cinco mil) quotas referentes à primeira emissão mencionada na Cláusula 1ª deste contrato.

§2º- O **COORDENADOR** deverá assegurar: I - que o tratamento aos investidores seja justo e equitativo; II - a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e III - que seus representantes de venda recebam previamente exemplar do prospecto do **FUNDO** para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pela própria instituição líder da distribuição.



§3º - A presente distribuição pública das quotas será efetuada com observância dos seguintes requisitos: (i) não será utilizada sistemática que permita o recebimento de reservas; (ii) serão atendidos quaisquer investidores, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, interessados na subscrição das quotas, sendo que os clientes da instituição financeira coordenadora da distribuição que desejarem efetuar investimentos no **FUNDO** terão atendimento preferencial; (iii) deverá ser observado, ainda, que somente poderão ser subscritas quantidades de, no mínimo, 100 (cem) quotas, admitida a subscrição de quantidade inferior à estipulada apenas na hipótese de conclusão da subscrição da totalidade das quotas da respectiva emissão, não havendo restrições quanto ao limite máximo de propriedade de quotas do **FUNDO** por um único investidor, ficando ressalvado que se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

§4º - A distribuição das quotas obedecerá ao seguinte cronograma:

- a) a distribuição das quotas somente terá início após a concessão do competente registro de emissão pela CVM;
- b) de acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, o prazo máximo para a subscrição de quotas é de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição;
- c) se, ao final do prazo previsto na letra anterior, as 5.000 (cinco mil) quotas da primeira emissão não tiverem sido totalmente colocadas, o **COORDENADOR** não se responsabilizará pela subscrição do saldo não colocado. Nesta hipótese, a emissão não será efetivada e o **FUNDO** não será constituído, ficando o **COORDENADOR** obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas quotas, na proporção das quotas da primeira emissão subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período;
- d) no caso previsto nas letras "c" acima, o **COORDENADOR** deverá fornecer à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** a relação nominal de todos os subscritores, contendo qualificação e número de quotas subscritas e integralizadas, para que os recursos financeiros do **EMISSOR** possam ser imediatamente rateados entre os subscritores que tiverem integralizado suas quotas, como determina o § 3º do artigo 5º da Instrução CVM nº 205/94.

§5º - Não será constituído fundo de liquidez na distribuição objeto deste contrato.



CLÁUSULA 5ª: DA PARTICIPAÇÃO DE OUTRAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS

Não será admitida a participação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais no lançamento das quotas objeto da presente emissão.

CLÁUSULA 6ª: DA REMUNERAÇÃO

Não será devida ao **COORDENADOR**, pelo **EMISSOR**, qualquer remuneração pelos serviços relacionados com a estruturação e distribuição das quotas da 1ª emissão do **FUNDO**.

CLÁUSULA 7ª: DA REPRESENTAÇÃO

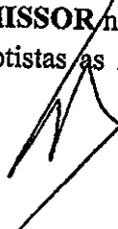
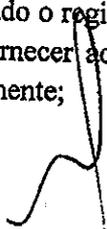
O **BANCO OURINVEST S.A.**, na qualidade de **COORDENADOR** e líder da distribuição, fica autorizado a representar o **EMISSOR**, junto à **CVM**, bem como junto a outras instituições públicas ou privadas, podendo assinar todos os documentos necessários à implementação do objeto contratual deste instrumento.

CLÁUSULA 8ª: DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

A fim de alcançarem os objetivos visados por este instrumento, as partes assumem, cada qual, as seguintes obrigações:

1. O **EMISSOR** obriga-se a:

- 1.1. Preparar, em colaboração com o **COORDENADOR**, os documentos requeridos pelas Instruções **CVM** nº 205/94 e 400/03, com todas as informações nelas exigidas para análise e registro da emissão, bem como outras que forem solicitadas pela aludida instituição;
- 1.2. Revelar prontamente ao público, à **CVM** e ao **COORDENADOR**, as decisões tomadas pela **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** com relação aos resultados operacionais do **EMISSOR**, atividades comerciais e outros elementos relevantes, nos termos dos normativos expedidos pela **CVM**;
- 1.3. Submeter, na forma da Lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente registrada na **CVM**;
- 1.4. Efetuar e manter sempre atualizado o registro do **EMISSOR** na **CVM**, nos termos da Instrução **CVM** nº 205/94, e fornecer aos seus quotistas as informações na forma prevista na regulamentação pertinente;



- 1.5. Preparar, às suas expensas, com assistência do **COORDENADOR**, até 05 (cinco) dias antes do início da oferta pública, todo material necessário à colocação das quotas a serem distribuídas, tais como:
 - 1.5.1. Boletim de Subscrição;
 - 1.5.2. Prospecto Preliminar;
 - 1.5.3. Prospecto Definitivo de Lançamento das Quotas;
- 1.6. Arcar com os eventuais custos de arquivamentos e registros dos documentos pertinentes ou necessários à oferta pública das quotas;
- 1.7. Fornecer ao **COORDENADOR** todas as informações prestadas aos quotistas em observância à regulamentação pertinente, bem como quaisquer outras que venham a ser divulgadas;
- 1.8. Arcar com custos de taxa de registro na CVM para registro da oferta pública.

2. O **COORDENADOR** obriga-se a:

- 2.1. Avaliar, em conjunto com o **EMISSOR**, a viabilidade da distribuição, suas condições e o tipo de contrato de distribuição a ser celebrado;
- 2.2. Solicitar, em conjunto com o **EMISSOR**, o registro da emissão na CVM, juntamente com o **EMISSOR** e assessorá-lo em todas as etapas da operação;
- 2.3. Submeter, previamente à CVM todo o material necessário à divulgação da oferta pública das quotas do **EMISSOR**;
- 2.4. Formar o consórcio de distribuição, se for o caso;
- 2.5. Informar à CVM, até a obtenção do registro, o nome das instituições participantes do consórcio de lançamento, se for o caso, discriminando a quantidade de quotas inicialmente atribuída a cada uma;
- 2.6. Assessorar as demais instituições participantes do consórcio de lançamento, se for o caso, na preparação do material necessário à distribuição objeto deste Contrato, tais como boletins de subscrição e prospectos do lançamento;
- 2.7. Participar ativamente, em conjunto com o **EMISSOR**, na elaboração do prospecto e na verificação da consistência, qualidade e suficiência das informações dele constantes, responsabilizando-se pelas informações prestadas nos termos do item a seguir;
- 2.8. Tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que:
 - a) as informações prestadas no prospecto são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta;



- b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do **FUNDO** e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do empreendimento, se aplicável, que venham a integrar o Prospecto, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta.
- 2.9. Comunicar, imediatamente, à CVM, eventual alteração deste Contrato, ou sua rescisão, ficando, entretanto, ressalvado que após o início da distribuição o Contrato só poderá ser alterado mediante prévia autorização da CVM e somente no que se refere a: (i) remuneração paga ao **COORDENADOR**; (ii) procedimento de distribuição; (iii) alteração das condições de distribuição, no que se referem ao **EMISSOR**; (iv) substituição ou exclusão de instituições intermediárias participantes do consórcio, se for o caso;
- 2.10. Acompanhar e controlar o plano de distribuição da oferta;
- 2.11. Controlar os boletins de subscrição, devendo devolver ao **EMISSOR** os boletins ou os recibos não utilizados, se houver, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o encerramento da distribuição;
- 2.12. Suspender a distribuição na ocorrência de qualquer fato ou irregularidade, inclusive após a obtenção do registro, que venha a justificar a suspensão ou o cancelamento do registro;
- 2.13. Sem prejuízo do disposto no item anterior, comunicar imediatamente a ocorrência do ato ou irregularidade ali mencionados à CVM, que verificará se a ocorrência do fato ou da irregularidade são sanáveis, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400/03.
- 2.14. Guardar, por 5 (cinco) anos, à disposição da CVM, toda a documentação relativa ao processo de registro de distribuição pública e de elaboração do Prospecto, inclusive a documentação comprobatória de sua diligência para o cumprimento do disposto no item 2.8 acima.
- 2.15. Remeter mensalmente à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, a partir da data do início da distribuição, relatório indicativo do movimento consolidado de distribuição de valores mobiliários, conforme modelo do Anexo VII, da Instrução CVM nº 400/03.
3. O **COORDENADOR** desenvolveu esforços no sentido de verificar a suficiência e qualidade das informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, necessárias a uma tomada de decisão por parte de investidores, inclusive as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do empreendimento, que venham a integrar o prospecto da emissão.



6



CLÁUSULA 9ª: DOS PODERES RECÍPROCOS

Pelo presente instrumento, a fim de possibilitar ao **COORDENADOR** condições de cumprimento das atribuições que lhes decorrem deste Contrato, fica ele constituído pelo **EMISSOR** seu bastante procurador, investido de poderes especiais para que passe quitação nos boletins de subscrição das quotas cujo processamento venha a realizar, sendo o presente mandato outorgado de maneira irrevogável, na forma do artigo 684, do Código Civil, podendo o mesmo ser substabelecido, total ou parcialmente, única e exclusivamente às instituições financeiras que vierem a aderir aos termos deste Contrato, na forma da cláusula 5ª. O mandato ora outorgado vigorará até o final do prazo mencionado na alínea "b" da Cláusula 4ª.

CLÁUSULA 10ª: DA RESCISÃO VOLUNTÁRIA

O presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretroatável, podendo ser automaticamente rescindido, independentemente de aviso, notificação judicial ou extrajudicial em caso de inadimplemento de qualquer de suas cláusulas, sem prejuízo do disposto na cláusula 14ª, excetuados os casos definidos na cláusula 11ª.

CLÁUSULA 11ª: DA RESCISÃO INVOLUNTÁRIA

O presente Contrato ficará automaticamente rescindido, sem quaisquer obrigações das partes contratadas quanto às condições ora pactuadas, bem como sem quaisquer ônus para as mesmas, se:

- a) a CVM negar o competente registro de emissão ou impuser exigências de tal ordem que dificultem ou tornem impossível o citado registro;
- b) ocorrerem eventos graves de natureza política, conjuntural, econômica ou financeira, que não possam ser razoavelmente previstos ou evitados, e que tornem impossível a qualquer das partes o cumprimento das obrigações aqui assumidas, sob prévia anuência da CVM;
- c) ocorrerem situações anômalas, independente da vontade das partes contratantes, que tornem inviável o presente Contrato;
- d) ocorrer a incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre as operações da espécie tratada neste Contrato, ou aumento substancial das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes na data deste instrumento;
- e) ocorrer aumento substancial dos custos de registro na CVM das operações da espécie;



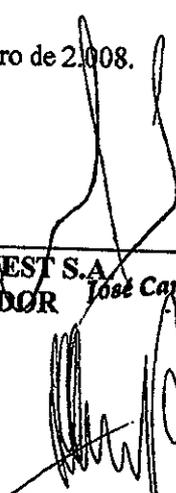
E, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 18 de janeiro de 2008.



Bruce T. Philipe
Diretor

BANCO OURINVEST S.A.
COORDENADOR

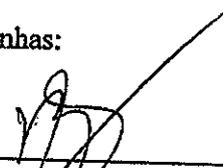


José Carlos L. da Silva
DIRETOR

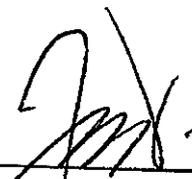
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EXCELLENCE
EMISSOR

David Assine (por sua INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA) **Samuel Cester**
Diretor Diretor

Testemunhas:



Nome: **ROURIGGO DE F. FERRAZ**
CPF: 11.33.988-23
RG: 24.656.917-7



Nome: **João da Costa Ferreira Neto**
CPF: RG 35.971.241-1
CPF 625.173.507-44

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

**OURINVEST****Banco Ourinvest S. A.**Av. Paulista nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º, 10º e 11º andares Cep: 01310-200 - São Paulo SP
Tel: 55 11 3253-6388; 3141-1030**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
EXCELLENCE****BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE QUOTAS**

Código do Ativo	Emissor FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EXCELLENCE		
Número do Boletim	Número da Operação	Data da Subscrição	
Instituição Administradora BANCO OURINVEST S.A.		CNPJ/MF 78.632.767/0001-20	
Endereço Avenida Paulista, 1.728, sobreloja, 1º, 2º, 10º e 11º andares		Cidade São Paulo	UF SP

Características da Emissão

Distribuição pública no mercado de balcão não organizado de 5.000 (cinco mil) quotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Excellence ("FUNDO"), com emissão em uma única série, pelo preço unitário de R\$ 100,00 (cem reais), a ser integralizado, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, perfazendo o montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). A emissão foi devidamente registrada junto à Comissão de Valores Mobiliários - CVM sob o nº CVM/SRE/RFI- 2008/____, em ____/____/08.

Nome do Subscritor		CPF/CNPJ			
Carteira de Identidade	Órgão Emissor	Endereço	Nº/Complemento		
Bairro	Cidade	UF	CEP		
Telefone	Ramal	E-mail			
Nome do Representante/Procurador (anexar instrumento de delegação de poderes)			CPF		
Carteira de Identidade	Órgão Emissor	Telefone	E-mail		
Preço de Subscrição (por quota)	Quantidade de Quotas Subscritas	Total			
R\$ 100,00					
Coordenador BANCO OURINVEST S/A					
Forma de Pagamento	DOC/TED	Cheque	Banco (nº)	Agência (nº)	Conta Corrente (nº)
Rendimentos (Crédito Conta Corrente)	Banco BRADESCO		Banco (nº)	Agência (nº)	Conta Corrente (nº)

Autenticação do Coordenador

BANCO OURINVEST S/A	BANCO OURINVEST S/A
---------------------	---------------------

Declaração

DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES EXPRESSAS NO PRESENTE BOLETIM E QUE: (I) RECEBI EXEMPLAR DO REGULAMENTO DO FUNDO E DO PROSPECTO; (II) TOMEI CONHECIMENTO DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO NO FUNDO.

Assinatura do Subscritor ou Responsável Legal

1ª via - fundo; 2ª via - instituição financeira; 3ª via - subscritor

INSTRUÇÕES PARA SUBSCRIÇÃO DAS QUOTAS

1. A oferta de quotas para a constituição do FUNDO se dará através de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários (BANCO OURINVEST S/A), nas condições especificadas neste boletim de subscrição.
2. A subscrição das quotas deverá ser feita no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da publicação do anúncio de início da distribuição;
3. As quotas poderão ser subscritas pelos investidores no mercado de balcão não organizado, nas dependências do BANCO OURINVEST S/A.
4. A integralização das quotas deverá ser feita em moeda corrente nacional, no ato da subscrição.
5. A colocação da totalidade das quotas da 1ª (primeira) emissão é condição necessária para a efetiva constituição e funcionamento do FUNDO. Caso não seja subscrita a totalidade das quotas da 1ª emissão, o FUNDO não será constituído, ficando a instituição financeira responsável pela subscrição obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas quotas, na proporção das quotas subscritas e integralizadas, 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.
6. As quotas a serem emitidas serão nominativas, escriturais, terão direito a voto e participarão dos resultados auferidos pelo fundo nos termos do disposto no Regulamento.
7. Somente depois de integralizadas e o FUNDO devidamente constituído as quotas poderão ser negociadas no mercado de balcão não organizado.
8. Não há limitação à subscrição ou aquisição de quotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do FUNDO, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.
9. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, o quotista não poderá requerer o resgate de suas quotas.
10. Instituição Depositária: Banco Itaú S/A, localizado Av. Engenheiro Armando de Arruda Pereira, 707, 9º andar, Torre Eudoro Villela, São Paulo, Estado de São Paulo;
11. Instituição Coordenadora do Lançamento e Administradora do Fundo: BANCO OURINVEST S/A, CNPJ/MF nº 78.632.767/0001-20, com sede na Av. Paulista nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º, 10º e 11º andares, São Paulo, Estado de São Paulo.

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE QUOTAS ESCRITURAS



SERVIÇOS PARA O MERCADO DE CAPITAIS	CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ESCRITURAÇÃO DE COTAS
--	---

BANCO ITAÚ S.A. ("ITAUBANCO")		CNPJ
		60.701.190/0001-04
Endereço	Cidade	Estado CEP
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100	São Paulo	SP 04344-902

e

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EXCELLENCE ("FUNDO") , representado por seu administrador qualificado neste quadro: BANCO OURINVEST S.A. ("ADMINISTRADOR")		CNPJ
		78.632.767/0001-20
Endereço	Cidade	Estado CEP
Av. Paulista, 1.728 - Cerqueira César	São Paulo	SP 01310-200

considerando que:

- (a) o ITAUBANCO é instituição financeira devidamente autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimento;
- (b) o ADMINISTRADOR está habilitado e autorizado pela CVM para o exercício das atividades relativas à administração dos FUNDOS, podendo praticar todos os atos previstos neste contrato e na legislação vigente;
- (c) o FUNDO, representado pelo ADMINISTRADOR, deseja contratar o ITAUBANCO para prestar os serviços de escrituração de cotas do FUNDO, nos termos Regulamento do FUNDO ("REGULAMENTO");
- (d) o FUNDO é constituído sob a forma de condomínio fechado;

contratam o que segue.

1. OBJETO

- 1.1. O ITAUBANCO prestará para o FUNDO os serviços especificados neste contrato e no Anexo I - Detalhamento dos Serviços ("SERVIÇOS"), relativos à escrituração de suas cotas ("COTAS"), que contemplam, entre outras, as atividades de (i) registro das COTAS em nome de seus respectivos titulares; e (ii) liquidação de direitos dos titulares das COTAS ("CRÉDITOS"), nos termos deste contrato e do REGULAMENTO.
- 1.2. Poderão ser objeto deste contrato múltiplas emissões de cotas ("EMISSÃO" ou "EMISSÕES"), que ficarão vinculadas a este contrato, nos termos dos respectivos atos relativos à EMISSÃO, boletins de subscrição e versão atualizada do REGULAMENTO, que deverão ser encaminhados ao ITAUBANCO.

2. PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS

- 2.1. **MANDATO** - O FUNDO confere ao ITAUBANCO poderes especiais para, em seu nome, praticar todos os atos necessários à execução dos SERVIÇOS.

2.2. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES - O ADMINISTRADOR deverá entregar ao ITAUBANCO a cópia dos atos relativos à emissão das COTAS e eventuais alterações do REGULAMENTO na mesma data em que tenham sido realizados ou até a contratação dos SERVIÇOS.

2.2.1. Na hipótese de haver câmaras de liquidação e custódia como titulares fiduciárias das COTAS, o ITAUBANCO liquidará os direitos inerentes às COTAS diretamente com a câmara de liquidação e custódia via reserva bancária.

2.2.2. Para permitir a correta prestação dos SERVIÇOS, o ADMINISTRADOR compromete-se a fornecer, mediante solicitação do ITAUBANCO, documentos e informações complementares a este contrato, bem como a atuar junto aos detentores de tais documentos e informações para que o ITAUBANCO os receba.

2.2.3. A falta ou incorreção desses documentos e informações, nos termos e condições solicitados, poderá inviabilizar a execução, total ou parcial, dos SERVIÇOS pelo ITAUBANCO, que não arcará, em hipótese nenhuma, com os prejuízos daí decorrentes.

2.3. RELATÓRIOS E PRESTAÇÃO DE CONTAS - As informações prestadas pelo ITAUBANCO ao ADMINISTRADOR em decorrência dos SERVIÇOS, tais como relatórios, esclarecimentos, extratos contendo dados dos titulares das COTAS, eventuais movimentações de COTAS, histórico de pagamento de CRÉDITOS, entre outros, serão disponibilizadas pelo ITAUBANCO ao ADMINISTRADOR por meio eletrônico, nos termos definidos no Anexo I.

2.4. REGISTROS DAS COTAS - O ITAUBANCO manterá registros cadastrais atualizados dos titulares das COTAS, conforme dados constantes dos boletins de subscrição, que poderão ser atualizados mediante comunicação formal do ADMINISTRADOR ou dos titulares das COTAS ao ITAUBANCO.

2.5. PROCEDIMENTOS RELATIVOS AO PAGAMENTO DOS CRÉDITOS - O ITAUBANCO calculará o valor líquido a ser distribuído aos titulares das COTAS e o valor dessas COTAS conforme procedimentos previstos neste contrato e no REGULAMENTO.

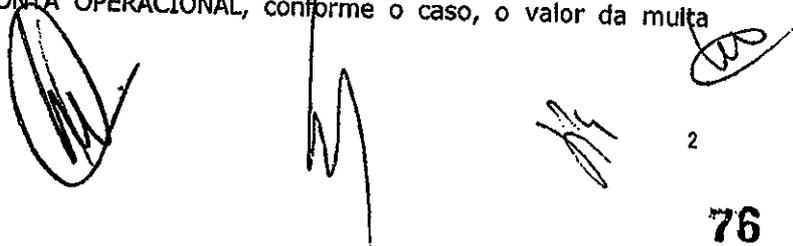
2.5.1. Se o FUNDO for titular de conta corrente no ITAUBANCO, o ADMINISTRADOR deverá manter saldo suficiente disponível no valor total a ser pago aos titulares das COTAS, para débito do ITAUBANCO com 1 (um) dia de antecedência em relação à data de liquidação dos CRÉDITOS ("CONTA DO FUNDO").

AGÊNCIA nº	CONTA CORRENTE nº
------------	-------------------

2.5.1.1. Na hipótese de inexistência ou encerramento da CONTA DO FUNDO, o ADMINISTRADOR deverá transferir referido valor por meio de depósito na conta corrente previamente informada pelo ITAUBANCO ("CONTA OPERACIONAL").

2.5.1.2. Se o ADMINISTRADOR disponibilizar na CONTA DO FUNDO ou transferir para a CONTA OPERACIONAL, conforme o caso, o valor total a ser pago aos titulares das COTAS apenas na data da liquidação dos CRÉDITOS e dentro de horário compatível com a liquidação dos CRÉDITOS, arcará com a multa moratória, prevista no subitem 7.1, a qual deverá ser paga ao ITAUBANCO na mesma data da transferência, juntamente com o total dos CRÉDITOS.

2.5.1.3. Caso o ADMINISTRADOR não disponibilize na CONTA DO FUNDO ou não deposite na CONTA OPERACIONAL, conforme o caso, o valor da multa





moratória juntamente com os CRÉDITOS, o ITAUBANCO emitirá fatura de cobrança ao ADMINISTRADOR.

- 2.5.1.4.** A ausência do valor total dos CRÉDITOS na CONTA DO FUNDO ou na CONTA OPERACIONAL, conforme o caso, dentro dos prazos previstos acima, constituirá justo motivo para que o ITAUBANCO deixe de realizar a liquidação dos CRÉDITOS até que haja repactuação sobre nova data de liquidação aprovada pelos cotistas por meio de assembléa geral, sem que nenhuma responsabilidade possa ser imputada ao ITAUBANCO.
- 2.5.2.** O ADMINISTRADOR, desde já, autoriza o ITAUBANCO a debitar os valores previstos nos subitens anteriores da CONTA DO FUNDO, se for o caso.
- 2.5.3.** Respeitados os termos e condições deste contrato, o ITAUBANCO realizará o pagamento dos CRÉDITOS aos titulares das AÇÕES, conforme dados constantes de seus registros cadastrais.
- 2.5.4.** O ITAUBANCO devolverá ao ADMINISTRADOR o valor dos CRÉDITOS que não tenham sido entregues aos seus respectivos titulares por falhas, incorreção ou desatualização de dados cadastrais.

3. OBRIGAÇÕES DO ITAUBANCO

3.1. O ITAUBANCO obriga-se a:

- 3.1.1.** observar estritamente as instruções que lhe forem dadas pelo ADMINISTRADOR e os princípios e normas profissionais de diligência, prudência e perícia para a execução dos SERVIÇOS;
- 3.1.2.** manter adequados os registros cadastrais dos titulares das COTAS, conforme dados que lhe forem fornecidos pelo ADMINISTRADOR e pelos próprios titulares das COTAS;
- 3.1.3.** realizar o débito dos valores devidos na CONTA DO FUNDO, nos termos definidos neste contrato, exceto nas hipóteses de ausência ou encerramento desta conta;
- 3.1.4.** realizar tempestivamente o pagamento dos CRÉDITOS aos titulares das COTAS, desde que observados todos os termos e condições estabelecidos neste contrato.

3.2. O ITAUBANCO não será responsável:

- 3.2.1.** pelos eventuais prejuízos sofridos pelo ADMINISTRADOR, pelo FUNDO, pelos titulares das COTAS ou quaisquer questionamentos, em esfera administrativa, judicial ou extrajudicial, de objeto comercial, civil e fiscal em decorrência da manutenção de registros cadastrais incorretos, inexatos ou desatualizados por motivo imputável ao ADMINISTRADOR, ao FUNDO, às Câmaras de Liquidação e Custódia ou aos titulares das COTAS;
- 3.2.2.** pelos eventuais prejuízos sofridos pelo ADMINISTRADOR, pelo FUNDO, pelos titulares das COTAS ou por terceiros em decorrência liquidação ou da impossibilidade de realizá-la por motivo imputável ao ADMINISTRADOR, ao FUNDO, às Câmaras de Liquidação e Custódia ou aos titulares das COTAS, tais como, exemplificativamente, falta de atualização ou de exatidão dos dados cadastrais recebidos, falta de aprovação tempestiva da minuta de cálculo dos valores a que os titulares das COTAS têm direito e atraso na transferência do valor total dos CRÉDITOS ao ITAUBANCO;

- 3.2.3. pela inexecução dos SERVIÇOS, total ou parcial, decorrente da falta, atraso ou vício de qualidade nas informações que devam ser fornecidas pelo ADMINISTRADOR ou por terceiros, devendo o ADMINISTRADOR atuar tempestivamente junto a eles de forma a garantir o recebimento das informações pelo ITAUBANCO;
- 3.2.4. por qualquer ato do ADMINISTRADOR e/ou dos titulares das COTAS que possa ser interpretado pelas autoridades competentes como infração à legislação vigente sobre prevenção a crimes de lavagem de dinheiro, ainda que levados a efeito por meio dos SERVIÇOS.

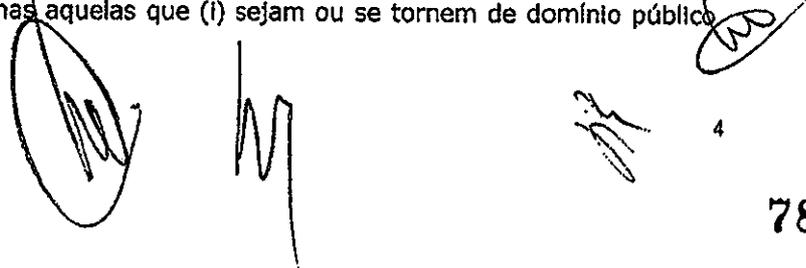
4. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

4.1. O ADMINISTRADOR obriga-se a:

- 4.1.1. manter o ITAUBANCO como único prestador dos SERVIÇOS e fornecer ao ITAUBANCO todas as informações necessárias para executar as atividades ora estabelecidas, respondendo integral e isoladamente pela existência e regularidade das COTAS;
- 4.1.2. enviar ao ITAUBANCO os boletins de subscrição com os dados dos titulares das COTAS, mantendo o ITAUBANCO permanentemente informado acerca de deliberações relacionadas com as EMISSÕES;
- 4.1.3. providenciar a identificação e cadastro dos titulares das COTAS, na forma da lei, responsabilizando-se por tais dados e manutenção dos registros;
- 4.1.4. informar imediatamente o ITAUBANCO sobre eventual exercício, pelos titulares das COTAS, de qualquer direito expresso no REGULAMENTO, sendo que o descumprimento desta obrigação isentará o ITAUBANCO de responsabilidade em relação ao exercício de tal direito;
- 4.1.5. manter na CONTA DO FUNDO saldo disponível suficiente ou, nas hipóteses de inexistência ou encerramento desta conta, transferir para a CONTA OPERACIONAL o valor total dos CRÉDITOS na forma e no prazo estabelecidos neste contrato, sendo que o descumprimento desta obrigação isentará o ITAUBANCO de responsabilidade pelo pagamento dos CRÉDITOS, além de ensejar eventual multa moratória;
- 4.1.6. empregar toda a diligência necessária para verificar a origem e natureza dos recursos dos titulares das COTAS, ou delegar tal verificação às instituições encarregadas da distribuição ou negociação dos ativos, em consonância com a legislação relativa à prevenção dos crimes e práticas ilícitas de lavagem de dinheiro, (i) isentando o ITAUBANCO de responsabilidade quanto à origem ou natureza dos recursos dos titulares das COTAS.

5. CONFIDENCIALIDADE

- 5.1. As partes, seus dirigentes, funcionários e representantes a qualquer título manterão sigilo a respeito de todas as informações a que tiverem acesso em decorrência deste contrato ("INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS"), durante a sua execução e após o seu encerramento.
- 5.2. São consideradas INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS, para os fins deste contrato, todos os documentos, informações gerais, comerciais, operacionais ou outros dados privativos das partes, de seus clientes e de pessoas ou entidades com as quais mantenham relacionamento, excetuadas apenas aquelas que (i) sejam ou se tornem de domínio público





sem a interferência de qualquer parte; e (ii) sejam de conhecimento de qualquer parte ou de seus representantes antes do início das negociações que resultaram neste contrato.

5.3. As partes somente poderão revelar a terceiros INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS mediante prévia autorização escrita da parte proprietária da informação, exceto no caso de determinação de autoridade pública ou em decorrência de ordem judicial, hipóteses em que procederão como segue: (i) imediatamente dará notícia à parte proprietária das INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS a respeito da ordem da autoridade pública ou do juiz, exceto se da intimação constar vedação nesse sentido; e (ii) prestará todas as informações e subsídios que possam ser necessários para que o titular das INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS, a seu critério, possa defender-se contra a divulgação de qualquer informação confidencial.

5.4. Além de constituir infração contratual, a violação do dever de confidencialidade, inclusive aquela cometida por seus funcionários, dirigentes e representantes a qualquer título, obriga a parte infratora ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados à parte proprietária da informação, sem prejuízo de continuar cumprindo, no que cabível, o dever de confidencialidade.

6. REMUNERAÇÃO

6.1. O ITAUBANCO receberá a remuneração prevista no Anexo II – Remuneração.

7. MULTA MORATÓRIA E JUROS MORATÓRIOS

7.1. Fica desde já estabelecida multa moratória especificamente incidente nos casos de atrasos do ADMINISTRADOR na disponibilização ou transferência do valor total dos CRÉDITOS ao ITAUBANCO, conforme previsto no subitem 2.5.1.2, equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor total dos CRÉDITOS.

7.2. Se houver atraso no pagamento de qualquer débito financeiro preestabelecido neste contrato, a parte em mora pagará juros moratórios de 12% (doze por cento) ao ano e multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito corrigido, desde a data do vencimento, pela variação do IGPM/FGV ou, na sua falta, do IGP-DI/FGV ou, na falta de ambos, do IPC/FIPE.

8. REPARAÇÃO DE DANOS

8.1. As partes obrigam-se a responder pela reparação dos danos causados uma à outra, ou a terceiros, relacionados com os SERVIÇOS, inclusive danos à imagem, motivados por violação de segredo profissional e confidencialidade.

8.2. Estão incluídos nos danos previstos no subitem anterior os gastos e prejuízos decorrentes de condenações, multas, juros e outras penalidades impostas por leis, regulamentos ou autoridades fiscalizadoras em processos administrativos ou judiciais, bem como os honorários advocatícios incorridos nas respectivas defesas.

8.3. A parte infratora reembolsará, no prazo máximo de 5 (cinco) dias a contar do aviso que lhe for enviado, acompanhado dos respectivos comprovantes e demonstrativos, o valor correspondente a eventuais prejuízos causados à outra parte, inclusive o relativo a custas e honorários advocatícios, atualizado com base na variação do IGPM/FGV ou, na sua falta, do IGP-DI/FGV ou, na falta de ambos, do IPC/FIPE, desde a data do desembolso até a do ressarcimento, acrescido, na mora, de juros de 12% (doze por cento) ao ano e multa de 2% (dois por cento).

9. VIGÊNCIA

- 9.1.** Este contrato entra em vigor na data de sua assinatura, mas os SERVIÇOS passarão a ser prestados e remunerados após o recebimento dos respectivos atos que deliberaram sobre a EMISSÃO das COTAS e dos boletins de subscrição.
- 9.2.** Este contrato vigorará pelo prazo de vigência do FUNDO, podendo ser denunciado, sem ônus, por qualquer parte, mediante aviso escrito com 30 (trinta) dias de antecedência, sem prejuízo de o ITAUBANCO completar, se o ADMINISTRADOR assim desejar, as operações já iniciadas cuja liquidação deva ocorrer após o fim do prazo de denúncia.

10. RESOLUÇÃO

- 10.1.** Este contrato poderá ser resolvido, a critério da parte inocente ou prejudicada, nas seguintes hipóteses:
- (a) se qualquer parte descumprir obrigação prevista neste contrato e, após ter sido notificada por escrito pela outra parte, deixar de corrigir seu inadimplemento e de pagar à parte prejudicada os danos comprovadamente causados, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do recebimento da aludida notificação;
 - (b) imediatamente, mediante simples aviso, se a outra parte sofrer legítimo protesto de títulos, requerer ou por qualquer outro motivo encontrar-se sob processo de recuperação judicial, tiver decretada sua falência ou sofrer liquidação ou intervenção, judicial ou extrajudicial;
 - (c) imediatamente, mediante simples aviso, se o ITAUBANCO não puder prestar os SERVIÇOS em decorrência de revogação de autorizações regulamentares.

11. RESOLUÇÃO DE ACORDOS ANTERIORES

- 11.1.** Este contrato resolve e substitui as propostas e/ou instrumentos anteriores, bem como seus eventuais aditamentos, celebrados entre as partes e que tenham por objeto os SERVIÇOS.

12. CESSÃO

- 12.1.** Fica vedada a cessão dos direitos e transferência das obrigações decorrentes deste contrato sem anuência da outra parte, ressalvada a hipótese de o ITAUBANCO cedê-los ou transferi-los, total ou parcialmente, a empresa sob controle direto ou indireto da Itaúsa - Investimentos Itaú S.A.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 13.1.** Exceto na hipótese de encerramento do FUNDO, extinto este contrato por qualquer motivo, o ITAUBANCO efetuará a transferência dos registros cadastrais ao novo escriturador, a ser indicado pelo ADMINISTRADOR.
- 13.2.** Este contrato é firmado sem obrigação de exclusividade e as partes não poderão usar ou associar serviços e produtos aos nomes e marcas um do outro, inclusive em editais e materiais publicitários, salvo mediante autorização prévia, por escrito, da parte detentora do nome ou marca que será utilizada.
- 13.3.** O recolhimento dos tributos incidentes sobre esta contratação será realizado pela parte definida como contribuinte pela legislação tributária, na forma nela estabelecida.



14. TOLERÂNCIA

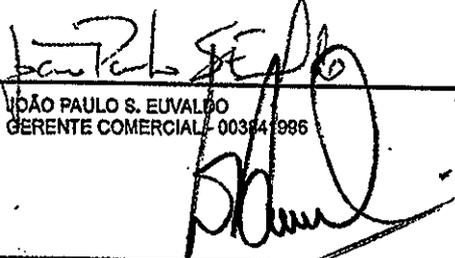
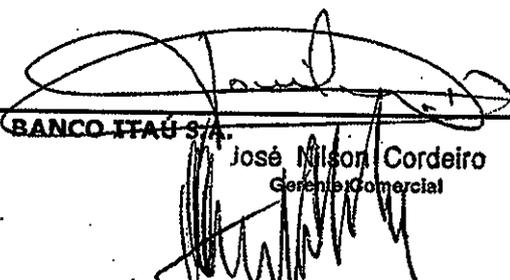
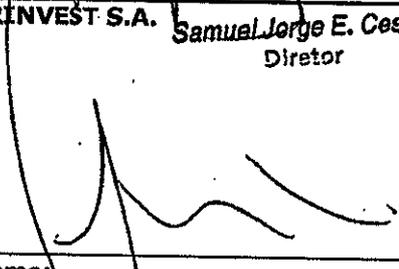
14.1. A tolerância de uma das partes quanto ao descumprimento de qualquer obrigação pela outra parte não significará renúncia ao direito de exigir o cumprimento da obrigação, nem perdão, nem alteração do que foi aqui contratado.

15. FORO

15.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

Este contrato é firmado em 2 (duas) vias.

São Paulo, 30 de janeiro de 2008.

 DAVID PAULO S. EUVALDO GERENTE COMERCIAL - 003941996 David Assine Diretor	 BANCO ITAÚ S.A. José Nilson Cordeiro Gerente Comercial BANCO OURINVEST S.A. Samuel Jorge E. Cester Diretor
Testemunhas: 1.  Nome: Fernanda Medeiros Nunes RG: CPF: 311.813.238-88 RG: 43.622.863-4	2.  Nome: Felipe Pitteri Vieira RG: 28.680.206-5 CPF: 289.833.768-48



EM BRANCO

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials "JW" or similar, enclosed in a simple circular scribble.



ANEXO I - DETALHAMENTO DOS SERVIÇOS

1. **Registro das COTAS** - O ITAUBANCO manterá, em nome de cada titular das COTAS, registro individualizado dessas COTAS, competindo-lhe a escrituração e controle, conforme dados constantes dos boletins de subscrição entregues pelo ADMINISTRADOR ao ITAUBANCO, logo após a integralização.
 - 1.1. O ITAUBANCO, mediante requisição formal do ADMINISTRADOR, realizará operações de registro e escrituração de transferências, bloqueios, alterações de cadastro e conversões das COTAS.
 - 1.2. O ITAUBANCO realizará atualização diária dos registros de COTAS custodiadas em câmaras de liquidação (custódia fungível).
2. **Acesso do website do ITAUBANCO pelo ADMINISTRADOR** - O ADMINISTRADOR acessará as informações relativas aos SERVIÇOS por meio do website www.itaucustodia.com.br ("WEBSITE").
 - 2.1. O ITAUBANCO fornecerá ao ADMINISTRADOR acesso ao WEBSITE para obtenção das informações relativas aos SERVIÇOS, mediante autenticação por meio de senhas certificadas ao ADMINISTRADOR, que se responsabiliza pelo sigilo e controle de sua utilização.
 - 2.1.1. O ITAUBANCO fornecerá ao ADMINISTRADOR senhas de acesso para as pessoas por este indicadas em documento próprio, sem prejuízo da responsabilidade do ADMINISTRADOR pela utilização dessas senhas.
 - 2.1.2. O ADMINISTRADOR deverá comunicar formalmente ao ITAUBANCO eventuais substituições das pessoas por ele indicadas.
 - 2.2. O ITAUBANCO não se responsabiliza pelo uso indevido ou compartilhamento da senha de acesso, arcando o ADMINISTRADOR com os prejuízos daí decorrentes.
 - 2.3. O ADMINISTRADOR declara-se ciente de que todo meio eletrônico de transmissão de dados apresenta risco de violação de privacidade e integridade, inclusive os colocados à sua disposição em decorrência desse contrato, a despeito da diligência do ITAUBANCO em adotar sistemas para minimizá-los ou evitá-los, tais como, por exemplo, a criptografia.
 - 2.4. Eventuais violações de privacidade e integridade no meios eletrônicos colocados à disposição do ADMINISTRADOR serão de responsabilidade do ITAUBANCO quando a violação ocorrer nos sistemas deste e do ADMINISTRADOR quando a violação ocorrer nos seus respectivos sistemas.
3. **Informações e serviços para os titulares das COTAS** - O ITAUBANCO enviará, por correio, aos titulares, usufrutuários e proprietários fiduciários das COTAS, os seguintes documentos:
 - extrato da conta para cada titular das COTAS sempre que houver movimentação;
 - aviso de pagamento de direitos; e
 - informes de recebimento de CRÉDITOS e posição dos titulares das COTAS para fins de declaração de imposto de renda ("INFORMATIVO DE RENDIMENTO").



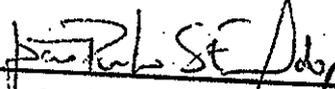
- 3.1.** O ITAUBANCO poderá, ainda, fornecer tais documentos em agências específicas, abaixo informadas (locais de atendimento).
- 4.** **Imunidade ou isenção dos titulares das COTAS** - Caberá ao ADMINISTRADOR analisar a documentação comprobatória de imunidade ou de isenção de tributo eventualmente entregues pelos titulares das COTAS e informar ao ITAUBANCO, para que este realize o cálculo do valor líquido a ser distribuído aos titulares das COTAS.
- 5.** **Cálculo dos direitos devidos aos titulares das COTAS - CRÉDITOS** - O ITAUBANCO calculará o valor líquido a ser distribuído e o valor individualizado por COTA.
- 6.** **Liquidação dos CRÉDITOS** - O ADMINISTRADOR deverá disponibilizar na CONTA DO FUNDO, para débito do ITAUBANCO, ou transferir para a CONTA OPERACIONAL, conforme o caso, o valor total dos CRÉDITOS com 1 (um) dia útil de antecedência da data do pagamento aos titulares das COTAS. Na hipótese de mora, o ADMINISTRADOR pagará a multa moratória convencionada no subitem 7.1 do contrato.
- 6.1.** O ITAUBANCO realizará o pagamento dos CRÉDITOS aos titulares das COTAS mediante:
- crédito na conta corrente ou conta investimento indicada nos registros cadastrais do titular das COTAS, nas hipóteses de contas mantidas no ITAUBANCO;
 - DOC/TED para conta corrente ou TED para conta investimento constante dos registros cadastrais do titular das COTAS, nas hipóteses de contas mantidas em outras instituições financeiras;
 - pagamento diretamente ao titular das COTAS ou titular do direito ao recebimento dos CRÉDITOS mediante a emissão de Ordem de Pagamento pagável em qualquer agência, quando este optar por não receber os CRÉDITOS em conta corrente ou conta investimento; ou
 - se houver interesse, o ADMINISTRADOR deverá indicar ao ITAUBANCO os titulares das COTAS cujo pagamento dos CRÉDITOS o próprio ADMINISTRADOR deseje realizar;
- 6.1.1.** O ITAUBANCO não realizará remessa de CRÉDITOS para o exterior.
- 6.1.2.** Os titulares das COTAS e o ADMINISTRADOR poderão alterar os dados das contas a serem depositados os CRÉDITOS mediante comunicação formal ao ITAUBANCO.
- 7.** **Tributos** - O ITAUBANCO não é responsável pelo recolhimento dos tributos relativos às operações do ADMINISTRADOR e dos titulares das COTAS.
- 8.** **Locais de Atendimento**
- São Paulo (SP): Rua XV de Novembro, 176 - Térreo - Tel. (11) 3247-3139
 - Rio de Janeiro (RJ): Rua 7 de Setembro, 99 - Sub.Solo - Centro - Tel. (21) 2508-8086
 - Curitiba (PR): Rua João Negrão, 65 - Tel. (41) 3320.4128
 - Porto Alegre (RS): Rua Sete de Setembro, 746 - Tel. (51) 3210.9150
 - Belo Horizonte (MG): Rua João Pinheiro, 195 - subsolo - Tel. (31) 3249.3534
 - Salvador (BA): Avenida Estados Unidos, 50, 2º andar, Ed. Sesq. - Tel. (71) 3319.8010
 - Brasília (DF): SC Sul, Quadra 3, Ed. Dona Ângela, s/loja - Tel. (61) 3316-4850

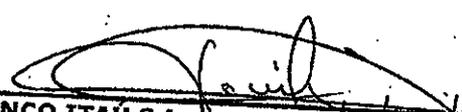


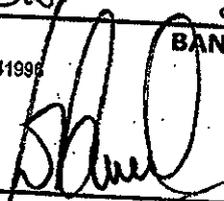
Serviços para o
Mercado de Capitais

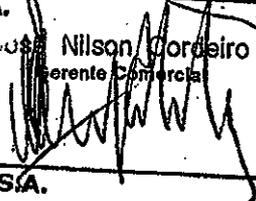
8.1. É facultado ao ITAUBANCO alterar os locais de atendimento, mediante comunicação escrita ao ADMINISTRADOR.

São Paulo, 30 de janeiro de 2008.


JOÃO PAULO S. EUVALDO
GERENTE COMERCIAL - 003841998


BANCO ITAÚ S.A.
Nilson Cordeiro
Gerente Comercial


BANCO OURINVEST S/A.
David Assis
Diretor


Samuel Jorge E. Cester
Diretor



EM BRANCO

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name.

SJMC 200701276

12

86



SERVIÇOS PARA O MERCADO DE CAPITAIS	CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ESCRITURAÇÃO DE COTAS
--	---

ANEXO II - REMUNERAÇÃO

1. Pela prestação dos serviços, ADMINISTRADOR pagará ao ITAUBANCO as seguintes quantias:

CUSTOS DOS SERVIÇOS	VALOR EM REAIS (\$)
Taxa de Implantação	Isento
Custos fixos	
Mensal por Fundo	1.344,44
Mensal por Cotista	1,86
Eventos e Movimentações	
Pagamento de Rendimentos	
- Correntistas Itaú	1,16
- Correntistas de outros Bancos	2,66
Transferência/implantação/alteração cadastral/movimentação da conta	1,42
Subscrição	
- Cálculo	Isento
- Boletim emitido	0,80
- Boletim efetivado	6,28
Emissão de avisos/extratos/informes	0,64
Envio de correspondência	Taxa do correio
Solicitações Extras	
Geração de Arquivos Eletrônicos (valor por cotista), mínimo R\$ 100,00	0,12
Relatórios ou fitas magnéticas que não constam do contrato	349,12

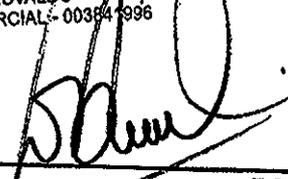
2. Mensalmente, o ITAUBANCO fará levantamento dos SERVIÇOS efetivamente prestados e remeterá fatura para o ADMINISTRADOR, com vencimento até o dia 10 (dez) do mês subsequente.
3. O ADMINISTRADOR pagará a remuneração do ITAUBANCO, indicada na fatura acima mencionada, mediante disponibilização do valor em conta de sua titularidade no ITAUBANCO ou transferência para a CONTA OPERACIONAL, conforme o caso.
4. Os valores constantes da tabela acima serão atualizados anualmente, a contar da assinatura deste contrato, pela variação do IGPM/FGV ou, na sua falta, IPC/FIPE ou, na sua falta, IGP-DI/FGV.
5. Qualquer atraso no pagamento da remuneração do ITAUBANCO ensejará incidência da multa moratória prevista no subitem 7.2 do contrato.

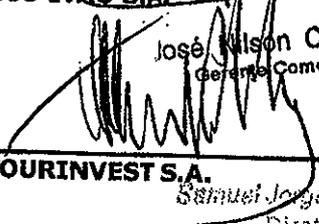


São Paulo, 30 de janeiro de 2008.

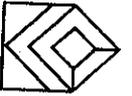

JOÃO PAULO S. EUVALDO
GERENTE COMERCIAL - 00384 1996


BANCO ITAÚ S.A.
José Wilson Cordeiro
Gerente Comercial


David Assine
Diretor


BANCO OURINVEST S.A.
Samuel Jorge E. Coster
Diretor

COMPROVANTE DO PAGAMENTO DA TAXA DE FISCALIZAÇÃO



CVM Comissão de Valores Mobiliários



BANCO OURINVEST SA

CPF/CNPJ: 78.632.767/0001-20

Nº do documento
360237

Nº de referência
3409

GRU-COBRAÇA - TAXA EM FUNÇÃO DO REGISTRO - TABELA D - LEI 7.940/1989

PREENCHIMENTO DE RESPONSABILIDADE DO CONTRIBUINTE.

REGISTRO DE EMISSÃO DE QUOTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Atividade do MVM	Vencimento	Valor Cobrado R\$
	29/02/2008	1.500,00

CPF: 01628 130 395 070208C

1.500,00R 0805

CONTINUA NA CONTRAFOLHA

DECLARAÇÃO DO LÍDER DA DISTRIBUIÇÃO

DECLARAÇÃO do Líder

O BANCO OURINVEST S/A, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º, 10º e 11º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20, na qualidade de Instituição Administradora e Coordenador Líder da distribuição primária de 5.000 (cinco mil) Quotas nominativas, escriturais, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, referentes à primeira emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EXCELLENCE** ("Fundo"), em constituição sob a forma de condomínio fechado, regido pela Lei nº 8.668/93, Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994, e por seu Regulamento, vem na melhor forma de direito declarar que tomou, e tomará, todas as cautelas e agiu, e agirá, com elevados padrões de diligência, para assegurar que:

a) as informações prestadas e a serem prestadas neste Prospecto, bem como as fornecidas e a serem fornecidas ao mercado durante a distribuição das Quotas, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo, que constem ou venham a constar deste Prospecto, sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;

b) este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta Pública, das Quotas a serem ofertadas, do Fundo, suas atividades, situação econômico financeira, e quaisquer outras informações relevantes;

c) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM nº 400/03; e,

d) o Banco Ourinvest S/A declara também que somente serão adquiridos pelo Fundo imóveis cujos Laudos de Avaliação sejam elaborados por empresa especializada e independente, devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e devidamente aprovados pela Instituição Administradora.

Os Srs. David Assine e Samuel Cester são os Diretores da Instituição Administradora responsáveis pela verificação das informações prestadas por ocasião do registro da distribuição de quotas e fornecidas ao mercado durante a distribuição das quotas.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2008

David Assine
Diretor

BANCO OURINVEST S/A
COORDENADOR / INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Samuel Jorge E. Cester
Diretor

Rodriges Ferrari
Admin. Fundos