



Anúncio de Início da Distribuição Pública Secundária de Cotas do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI FL 4440 - FII

CNPJ nº 13.022.993/0001-44

Código ISIN nº BRFVBICT004
Código de Negociação na BM&FBOVESPA: FVBI11B

Coordenador Líder



A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar, Barra da Tijuca, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") e R.S.F.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade com sede na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, sala 5, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 08.747.111/0001-78 ("Ofertante") comunicam, nesta data, o início da distribuição pública secundária de 2.150.000 (dois milhões, cento e cinquenta mil) cotas, nominativas e escriturais, com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) ("Cotas") de emissão do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI FL 4440 - FII ("Oferta" e "Fundo", respectivamente), administrado pela BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.374 - 16º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.237.367/0001-80 ("Administradora") de titularidade da Ofertante, perfazendo, caso adquiridas pelo seu valor nominal unitário, o montante total da Oferta de

R\$ 215.000.000,00

(duzentos e quinze milhões de reais)

I - CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Tipo de Fundo: Fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472/08") e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. O Fundo foi constituído por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, registrado no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, em 23 de setembro de 2010, sob o nº 1751943, o qual também aprovou o seu regulamento. O regulamento foi posteriormente alterado em 23 de dezembro de 2011 e em 29 de março de 2012, e devidamente registrado no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob o nº 1795334 e 18073559, respectivamente ("Regulamento").

Objetivo: O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"), ou de direitos a eles relativos: (a) 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 ("Ativos-Imobiliários"), com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades; (b) letras hipotecárias ("LH"); (c) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (d) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (e) cotas de fundo de investimento imobiliário; e (f) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários ("Ativos-Financeiros"), conforme artigo 5º do Regulamento.

Direitos das Cotas: A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo. As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, não serão resgatáveis, e terão a forma escritural. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas. As Cotas subscritas farão jus aos rendimentos integrais com base na data de divulgação de rendimentos do respectivo mês.

Valor de Locação Garantido: Em obediência ao disposto no item VIII, do artigo 35, da Instrução CVM nº 472/08, a Administradora e o Consultor de Investimentos do Fundo não prometem aos Cotistas o pagamento de rendimentos predeterminados.

Não obstante, em garantia do cumprimento da obrigação da Ofertante de assegurar, durante o Prazo de Locação Garantido (como definido abaixo), ao Fundo o recebimento do Valor de Locação Garantido (como definido abaixo), conforme disposto no Instrumento de Prestação de Garantia ("Contrato de Garantia") celebrado com o Fundo. A Ofertante, na qualidade de vendedora das Cotas, constituirá no momento da liquidação da operação, uma conta vinculada ("Conta Vinculada") na qual será depositado o valor de R\$ 6.348.561,00 (seis milhões trezentos e quarenta e oito mil quinhentos e sessenta e um reais) ("Montante Vinculado"). O valor depositado ficará bloqueado na Conta Vinculada e todos os rendimentos decorrentes da aplicação do Montante Vinculado, existentes a qualquer tempo na Conta Vinculada, comporão o Montante Vinculado. O Montante Vinculado será destinado exclusivamente, pelo Prazo de Locação Garantido, para garantir ao Fundo o recebimento de uma renda locatícia mensal no valor equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) do valor total captado na Oferta, deduzidas as despesas definidas no Contrato de Garantia.

Nos termos do art. 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, com a redação dada pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, e no Decreto-lei nº 911, de 01 de outubro de 1969, a Ofertante alienará fiduciariamente o Montante Vinculado e cederá fiduciariamente a Conta Vinculada e os direitos creditórios dela decorrentes, bem como cederá fiduciariamente todos os rendimentos decorrentes de aplicação, existentes na Conta Vinculada. A Conta Vinculada será movimentada exclusivamente pelo Fundo, nos termos do Contrato de Garantia.

O Montante Vinculado estará disponível a partir da data da liquidação da Oferta até 31 de julho de 2014, ou por prazo inferior, na eventualidade de ocorrência de algum evento de liquidação antecipada do Fundo anteriormente ao mencionado prazo ("Prazo de Locação Garantido").

Caso o valor depositado na Conta Vinculada não seja suficiente para garantir, durante o Prazo de Locação Garantido, o valor da renda locatícia mensal no valor equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) do valor total captado na Oferta, o Ofertante obriga-se a complementar o valor do Montante Vinculado até o montante necessário para garantia do Valor de Locação Garantido. Ademais, na hipótese de retirada de valores depositados na Conta Vinculada em desacordo com a finalidade prevista no Contrato de Garantia, seja em razão de arresto judicial, bloqueio por força de determinação judicial ou administrativa, ou penhora judicial, ou qualquer outra forma de movimentação a que a Ofertante tenha dado causa, esta obriga-se a repor o respectivo valor.

Quaisquer eventuais juros ou outros rendimentos de qualquer espécie, oriundos do saldo existente na Conta Vinculada, terão o mesmo tratamento dos demais recursos ali depositados.

Taxa de Administração: (i) valor equivalente a 0,17% (dezessete centésimos por cento) ao ano, aplicados sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo vigente no último dia útil do mês anterior, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP/MF/GV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (ii) valor variável referente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração da Administradora e a ser pago a terceiros, cujo montante mensal será calculado com base na tabela de referência constante do Anexo 1 do Regulamento, aplicada pelo prestador de serviço.

Remuneração do Consultor de Investimentos e Taxa de Performance: Remuneração anual equivalente a 0,33% (trinta e três centésimos por cento) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo vigente no último dia útil do mês anterior. Adicionalmente, o Consultor de Investimentos fará jus a uma taxa de performance equivalente a 10% (dez por cento) sobre o excedente de rentabilidade de 6% a.a. (seis por cento ao ano) nominal, reajustado anualmente pelo IGP-M, a ser paga semestralmente, desde que a rentabilidade líquida paga ao investidor supere o mínimo de 9% a.a. (nove por cento ao ano) nominal, calculado sobre o valor da presente Oferta. Esta taxa de performance somente passará a ser devida pelo Fundo a partir de 01 de julho de 2014.

Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos adquirentes das Cotas no mercado secundário.

Administradora do Fundo: BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.374 - 16º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.237.367/0001-80.

Consultor Imobiliário: VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.274.775/0001-71, estabelecida na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Funchal nº 418 - 27º andar.

Auditor independente: PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1400, Torino, Água Branca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.562.112/0001-20.

Escriturador de Cotas: ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64.

II - CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Número de Ordem da Oferta: Oferta Pública Secundária de Cotas do Fundo.

Aprovação da Oferta: A realização da Oferta foi aprovada em Reunião de Sócios da Ofertante, realizada em 09 de março de 2012, cuja ata foi arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP em 17 de abril de 2012, sob o nº 158.735/12-2.

Quantidade de Cotas a serem Ofertadas: Serão ofertadas 2.150.000 (dois milhões, cento e cinquenta mil) Cotas, no montante total de R\$ 215.000.000,00 (duzentos e quinze milhões de reais).

Prazo da Oferta: As Cotas serão ofertadas sob o regime de melhores esforços de colocação no prazo máximo de 6 (seis) meses contado da data da publicação deste Anúncio de Início.

Preço de Colocação/Preço por Cota: O preço unitário de colocação das Cotas foi fixado em R\$ 100,00 (cem reais), a ser pago à vista, em moeda corrente nacional.

Procedimento da Distribuição: As Cotas serão objeto de distribuição pública secundária pelo Coordenador Líder, com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários ("Coordenadores Contratados") e de determinadas instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA") convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais" e "Corretoras Consorciadas", conforme o caso, e, em conjunto com o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, as "Instituições Participantes da Oferta), em conformidade com a Instrução CVM 400. A Oferta será realizada em regime de melhores esforços, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos - DDA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA. O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas do Fundo conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no §3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente o exemplar do Prospecto Preliminar para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder. A distribuição das Cotas será efetuada com observância dos seguintes requisitos: (i) não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas; (ii) serão atendidos quaisquer investidores interessados na aquisição das Cotas; (iii) deverá ser observado, ainda, que somente poderá ser adquirida a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas por investidor, totalizando o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), não sendo admitidas Cotas fracionárias ("Aplicação Inicial Mínima"). Caso, ao final do Prazo de Colocação, reste um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, seja por conta de (i) rateio, (ii) eventuais sobras ou (iii) eventuais falhas na liquidação, serão exclusivamente nestes casos, autorizadas a aquisição de saldo inferior à Aplicação Inicial Mínima.

Procedimento de Liquidação: A liquidação financeira ocorrerá em D+3, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA. Em virtude da possibilidade de ocorrência de rateio, eventuais sobras e falhas no procedimento de liquidação, poderá ser admitida a existência de mais um período de liquidação, conforme procedimento abaixo descrito:

(i) A cada período de liquidação, os pedidos de compra devem ser alocados, pelo módulo bruto, sendo que o 1º (primeiro) período para recebimento dos pedidos de compra terá início em 20 de junho de 2012. A liquidação se dará no 3º (terceiro) dia útil posterior à alocação dos pedidos de compra, prevista para 26 de junho de 2012, de acordo com regras da BM&FBOVESPA, qual seja, em 29 de junho de 2012.

- (ii) O(s) novo(s) período(s) de liquidação, se existirem, serão iniciados no 3º (terceiro) dia útil subsequente à liquidação anterior, e terão prazo de 5 (cinco) dias úteis para recebimento de ordens. Havendo excesso de demanda, será realizado rateio proporcional das Cotas remanescentes entre todos os Investidores, observando-se o valor individual dos pedidos de compra e desconsiderando-se as frações de Cotas.
- (iii) Os pedidos de compra deverão ser solicitados através do sistema DDA da BM&FBOVESPA e liquidados no último útil de cada período.
- (iv) Ao final de cada período de liquidação, verificada falha na liquidação ou eventuais sobras de Cotas no montante de até 20.000 (vinte mil) Cotas, o Coordenador Líder poderá adquirir as Cotas remanescentes, autorizando, nesse caso, o bloqueio dos pedidos de compra junto à BM&FBOVESPA. Adicionalmente, o referido bloqueio poderá ocorrer a pedido da Cotista Vendedora.
- (v) Ao final de cada liquidação, o investidor detentor de Cotas no último dia de cada mês receberá o rendimento integral conforme determinado em Regulamento.

O Contrato de Compra e Venda de Cotas será autenticado pelas Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso.

Negociação das Cotas no Mercado: As Cotas ofertadas serão registradas para negociação secundária no mercado de balcão organizado, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, sendo a custódia das Cotas realizadas pela Central Depositária da BM&FBOVESPA. A Itaú Corretora de Valores S.A., entidade contratada pelo Fundo para prestar os serviços de escrituração das Cotas, será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na Central Depositária da BM&FBOVESPA.

Inadequação da Oferta a Investidores: O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas dos fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" dos Prospectos, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário, antes da tomada de decisão de investimento.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta: A Administradora ou o Coordenador Líder poderão requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resultem em um aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, de acordo com os artigos 25 e seguintes da Instrução CVM 400.

Público Alvo: Para fins de atendimento das disposições consubstanciadas no item 3.2.7, do Anexo III, da Instrução CVM 400, o Coordenador Líder declara que a presente Oferta tem como público alvo investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, com objetivo de investimento de longo prazo, sendo garantido aos investidores o tratamento igualitário e equitativo.

Cronograma da Oferta: A seguir, um cronograma estimado das etapas da Oferta:

| Ordem dos Eventos | Eventos | Data Prevista ⁽¹⁾ |
|-------------------|---|------------------------------|
| 1 | Pedido de Registro da Oferta na CVM | 30 de março de 2012 |
| 2 | Publicação do Aviso ao Mercado (sem o logotipo dos demais participantes da Oferta) Disponibilização do Prospecto Preliminar | 21 de maio de 2012 |
| 3 | Repúblicação do Aviso ao Mercado (com o logotipo dos demais participantes da Oferta) | 13 de junho de 2012 |
| 4 | Obtenção do registro da Oferta junto à CVM | 19 de junho de 2012 |
| 5 | Publicação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo | 20 de junho de 2012 |
| 6 | Início do Período de Recebimento de Ordens | 20 de junho de 2012 |
| 7 | Encerramento do Período de Recebimento de Ordens | 25 de junho de 2012 |
| 8 | Alocação das Ordens | 26 de junho de 2012 |
| 9 | Primeira Data de Liquidação | 29 de junho de 2012 |
| 10 | Apuração de Eventuais Sobras Falha na Liquidação Rateio | 03 de julho de 2012 |
| 11 | Data máxima para publicação do Anúncio de Encerramento | 20 de julho de 2012 |

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

Custos de Distribuição: Os custos de distribuição da Oferta serão arcados pela Ofertante, conforme acordado no Contrato de Distribuição e demonstrados no Prospecto Definitivo.

Registro na CVM: A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/SEC/2012/006 em 19/06/2012.

III - INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para consulta e obtenção de cópias do Regulamento, do Prospecto Definitivo e do Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Coordenador Líder, da Administradora, das demais Instituições Participantes da Oferta, se for o caso, à CVM e/ou à BM&FBOVESPA, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto Definitivo encontra-se à disposição dos investidores na CVM ou na BM&FBOVESPA apenas para consulta e reprodução.

Coordenador Líder da Oferta:

XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ
At: Sr. Henrique de Loyola R. Alves - Telefone: (11) 3526-1300 - Fac-símil: (11) 3526-1350
E-mail: henrique.loyola@xpi.com.br

Central de Atendimento: 0800 880 3710

Website: www.xpi.com.br

Link direto para acesso ao Prospecto da Oferta: <http://www.xpi.com.br/conteudo/oferta-publica.aspx>

(Opção "Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL 4440 - FII")

Administradora do Fundo:

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Av. Paulista, nº 1.374 - 16º andar, São Paulo, SP
At: Sr. Rodrigo Costa Menocchi - Telefone/Fax: (11) 4081-4455

E-mail: ouvidoria@brazilianmortgages.com.br

Ouvidoria: 0800-6034499

Website: www.brazilianmortgages.com.br

Link para acesso direto ao Prospecto da Oferta:

<http://www.bfr.com.br/brazilianmortgages/pt/nossos-fundos/fii-vbi-fl-4440-fii/documentos>

(Opção "Prospecto de Oferta Pública")

Comissão de Valores Mobiliários:

Rua 7 de Setembro, nº 111, 5º andar - Rio de Janeiro e
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza - São Paulo, SP

Website: www.cvm.gov.br

Link direto para o Prospecto da Oferta: <http://www.cvm.gov.br/asp/cvmwww/registro/ofertas2/fundo.asp>

(Opção "Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL 4440 - FII")

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

Praça Antonio Prado, nº 48 - São Paulo, SP

Website: www.bmfbovespa.com.br

Link direto para o Prospecto da Oferta: <http://www.bmfbovespa.com.br/NoticiasHome/Prospectos.aspx?idioma=pt-br>

(Opção "Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL 4440 - FII")

Escriturador/Instituição Depositária:

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, São Paulo, SP
Website: www.itaucustodia.com.br

Central de Atendimento: (11) 3247-5721

Outras Informações:

"O Prospecto da oferta estará disponível para os investidores nos endereços acima indicados. Informações complementares sobre o Fundo, a Ofertante e a Oferta em questão poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou na CVM".

"O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS."
A Oferta terá início na presente data, qual seja, 20 de junho de 2012.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.

Coordenador Líder



Estruturadora/Administradora



Coordenador Contratado



Consultor de Investimentos



Participantes Especiais



Corretoras Consorciadas

