Prospecto de Oferta Pública de Quotas do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROPERTY INVEST

Distribuição primária de 172.000 (cento e setenta e duas mil) quotas da 2ª emissão ("Quotas"), com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais), todas escriturais, a serem integralizadas em moeda corrente nacional, no montante de:

R$ 17.200.000,00

A presente oferta foi deliberada pela Assembléia Geral de Quotistas realizada em 10 de março de 2008.

O Banco Ourinvest S/A ("Coordenador") efetuará a oferta pública ("Oferta") de quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Property Invest ("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 n° 205, de 14 de janeiro de 1994.

A Oferta da 2ª emissão foi aprovada e registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº CVM/SRE/RFI-2008/___, em __/__/2008. Os valores mobiliários objeto da presente oferta não serão negociados em bolsa de valores ou em sistema de mercado de balcão organizado, não podendo ser assegurada a disponibilidade de informações sobre os preços praticados ou sobre os negócios realizados

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, e 11º andares, São Paulo, SP
Ouvidoria do Banco Ourinvest – Tel : 0800-6034444
E-mail: ouvidoria@ourinvest.com.br
COORDENADOR / INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

A data deste Prospecto é 20/07/2008.

ÍNDICE

1. **DEFINIÇÕES** 04
2. **FATORES DE RISCO** 07
3. **O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROPERY INVEST** 12
   - OBJETO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO EMISSOR 12
   - FORMAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO 14
   - NEGOCIAÇÃO DAS QUOTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO 15
   - DIREITOS E RESTRIÇÕES DAS QUOTAS 16
   - RENDIMENTOS 16
   - NOVAS EMISSÕES DE QUOTAS 17
   - PUBLICIDADE 18
   - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO 18
   - TAXAS E ENCARGOS DO FUNDO 19
   - REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO 21
4. **A OFERTA PÚBLICA DE QUOTAS** 22
   - CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA EMISSÃO 22
   - CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO 22
   - CONDIÇÕES E PRAZO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO 22
   - CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DAS QUOTAS 23
   - DIREITO DE PREFERÊNCIA 23
   - CRONOGRAMA 24
   - PROCEDIMENTO DA DISTRIBUIÇÃO 24
   - INADEQUAÇÃO DA OFERTA A INVESTIDORES 25
   - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 25
   - RELAÇÕES DO EMISSOR COM O COORDENADOR DA DISTRIBUIÇÃO 26
5. **PERFIL DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** 27
6. **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES** 29

7. **ANEXOS** 30
   - ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL DE QUOTISTAS QUE DELIBEROU SOBRE A SEGUNDA EMISSÃO 31
   - REGULAMENTO DO FUNDO 36
   - DECLARAÇÃO DO LÍDER DA DISTRIBUIÇÃO 61

- LAUDO DE AVALIAÇÃO 63
- CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE QUOTAS 138
- BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO 145
- CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE QUOTAS ESCRITURAIS 148
- COMPROVANTE DA TAXA DE FISCALIZAÇÃO 161
- ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL DE QUOTISTAS QUE DELIBEROU SOBRE A CONSTITUIÇÃO DO FUNDO 163
- INSTRUMENTO DE ADIANTAMENTO DE RECURSOS PARA FUTURA INTEGRALIZAÇÃO DE QUOTAS 166
- COMPROMISSO E COMPRA E VENDA 168

1. DEFINIÇÕES

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROPERTI INVEST

Administrador ou Instituição Administradora	Instituição responsável pela administração do Fundo (Banco Ourinvest S.A.)
Ata	Ata da Reunião de Diretoria da Instituição Administradora que deliberou sobre a constituição do Fundo
AFIQ	Instrumento de Adiantamento de Recursos para Futura Integralização de Quotas do Fundo
Banco Ourinvest S.A.	Instituição responsável pela administração do Fundo e pela colocação das quotas
Coordenador	Instituição responsável pela colocação de quotas do Fundo no mercado (Banco Ourinvest S.A.)
DCI	Jornal onde são publicadas, na forma de avisos, as ocorrências na vida do Fundo
Emissão	Emissão de quotas do Fundo
Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário Property Invest
Fundo Genérico	Fundo constituído sem que exista no momento da sua constituição 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
Imóveis-Alvo	Imóveis comerciais, ou de direitos a eles relativos, prontos ou em construção, ou ainda outros tipos de imóveis, onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, 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.)
Maioria absoluta	Voto dos quotistas que representem metade mais um das quotas emitidas
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 Property Invest
Ourinvest	Banco Ourinvest S.A., instituição responsável pela colocação das quotas e pela 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 a totalidade 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 Property Invest
Série	Número de quotas em que se divide 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 Property Invest
Coordenador:	Banco Ourinvest S.A.
Número de Ordem da Emissão	2ª (segunda).
Valor da Emissão:	R$ 17.200.000,00 (dezessete milhões e duzentos mil reais).
Número de Quotas:	172.000 (cento e setenta e duas 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 Property Invest (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 de determinados instrumentos de política econômica, como fixação das taxas 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 inter-relacionamento 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. Vale ressaltar que os valores mobiliários objeto da presente oferta não serão negociados em bolsa de valores ou em sistema de mercado de balcão organizado, não podendo ser assegurada a disponibilidade de informações sobre os preços praticados ou sobre os negócios realizados, tornando assim mais difícil eventual venda das quotas. 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 inicial do FUNDO foi realizada no mercado de balcão não organizado sem que o

Coordenador pretendesse pulverizá-la no mercado, ocorre a situação na qual um único investidor subscreveu todas as quotas do FUNDO. Nesta segunda emissão, a intenção do atual quotista é de subscrever a totalidade das quotas, tendo, inclusive, logo após a realização da Assembléia Geral de Quotistas que deliberou a emissão, adiantado os recursos necessários à subscrição.

Caso o atual quotista desista de subscrever a totalidade das quotas, a parcela remanescente será direcionada ao público em geral. Em tal condição, permanecendo o cenário de concentração das quotas em mãos de um ou poucos quotistas, a posição dos eventuais quotistas minoritários ficaria fragilizada, existindo 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 do imóvel de seu patrimônio.

Cabe observar que, como o FUNDO está adquirindo imóveis que já estão alugados, os atuais contratos de locação celebrados entre os vendedores dos imóveis e os locatários serão mantidos pelo FUNDO até o seu vencimento. No entanto, pode ocorrer que no futuro algum dos atuais inquilinos deixe de ser locatário de um 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 sempre se destinam 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 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.

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 situa o imóvel objeto do FUNDO, acarretando, por exemplo, redução no valor do imóvel.

Risco quanto ao objeto do Fundo

O FUNDO pretende adquirir imóveis de natureza comercial, ("Imóveis-Alvos"), que estejam em pleno funcionamento ou mesmo em construção, ou ainda outros tipos de imóveis, onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais e, preferencialmente, localizados 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.

Ademais, o FUNDO objetiva formar patrimônio mediante a distribuição pública de sucessivas emissões de quotas, sendo que os recursos das duas primeiras emissões, em conjunto, destinaram-se à aquisição dos primeiros Imóveis-Alvos, observadas as condições estabelecidas no Regulamento.

Pode ocorrer que, mesmo já tendo se efetivado as duas primeiras emissões e sido adiantado os recursos para a subscrição da segunda emissão, as quotas da segunda emissão não sejam todas subscritas e os recursos correspondentes não sejam obtidos, o que ocasionaria o seu cancelamento. Neste caso, esta segunda emissão não se concretizaria. Pode ocorrer também que a segunda emissão seja concluída com sucesso, mas que não exista nas regiões demandadas qualquer possibilidade de um novo negócio com as características delineadas pelo FUNDO, fato que levaria o administrador a ter que desistir da emissão do FUNDO promovendo o seu encerramento, com a conseqüente devolução dos recursos na forma regulamentar.

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 no Imóvel-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 por parte de inquilinos, 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 sempre que possível com base nos contratos de locação vigente no Imóvel-Alvo adquirido pelo FUNDO. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases do contrato 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 após findo os 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 do contrato de locação, não havendo acordo entre locador (o FUNDO) e locatário (inquilino de imóvel pertencente ao FUNDO) 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 sempre que possível com base no contrato de locação vigente nos Imóveis-Alvos adquiridos pelo FUNDO. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de inadimplência do locatário 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 o imóvel não seja locado de imediato. Além disso, como o Imóvel-Alvo é adquirido por um valor de avaliação que leva em consideração o valor do atual aluguel, a eventual rescisão do contrato em vigor pelo locatário poderá provocar uma queda da rentabilidade do FUNDO, com conseqüências negativas para o investidor, uma vez que o imóvel vago poderá ser locado a valor inferior ao utilizado na avaliação.

Riscos relativos à aquisição do imóvel

Os Imóveis-Alvos já adquiridos ou que vierem a ser adquiridos pelo FUNDO 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 no Registro Geral de Imóveis 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.

Risco relativo às novas emissões

Como 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 citada 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, 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 (cinqüenta) 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 lhe 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 PROPERTY INVEST

OBJETO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO EMISSOR

O Fundo de Investimento Imobiliário Property Invest (FUNDO), constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é 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, ou de direitos a eles relativos, prontos ou em construção, ou ainda outros tipos de imóveis, onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais ("Imóveis-Alvos"), com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das futuras unidades, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos ou créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento.

As aquisições dos Imóveis-Alvos pelo FUNDO deverão obedecer às seguintes formalidades e, ainda, 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 os mesmos se situem, 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 serão, preferencialmente, adquiridos a preço fixo e com pagamento 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 deverá ser elaborado por empresa especializada e independente e devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Instituição Administradora.

O FUNDO objetiva formar patrimônio mediante a distribuição pública de sucessivas emissões de quotas, sendo que, da mesma forma como ocorreu nas duas primeiras emissões, os recursos serão destinados à aquisição de novos Imóveis-Alvos, observadas as condições estabelecidas no Regulamento, assim como para arcar com as despesas de escrituração, registro, ITBI, e demais despesas relativas às aquisições.

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-Alvos;

II. Além da participação no Imóvel-Alvo a ser adquirido por ocasião da primeira emissão, o FUNDO poderá adquirir outros Imóveis-Alvos, ou participações e/ou direitos em Imóveis-Alvos, para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes do Regulamento;

III. 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;

IV. O FUNDO poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações do tipo, ou mesmo através de cessão de direitos 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;

V. Nas operações de que venha a participar, seja através da cessão de direitos oriundos de locação ou venda de seus imóveis ou como originário 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.

VI. 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.

VII. As saídas 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 Imóveis-Alvos.

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

FORMAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Histórico:

Após o registro na CVM, o FUNDO realizou sua primeira emissão de quotas no valor de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) e foi autorizado a funcionar pelo Órgão Regulador em 18/12/2007, o que o habilitava a adquirir o seu primeiro Imóvel-Alvo nas condições estabelecidas no Regulamento.

Para o pagamento da primeira parcela do primeiro Imóvel-Alvo, no entanto, foram necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis pelo FUNDO, razão pela qual o atual quotista adiantou a totalidade dos recursos da segunda emissão, uma vez que, na condição de único quotista do FUNDO, terá o direto de preferência de subscrição da totalidade das quotas.

O seguinte imóvel será adquirido com recursos da segunda emissão e estão melhor detalhados nos Laudos de Avaliações que integram o presente prospecto:

Unidades designadas como salas comerciais localizadas do 1º. ao 27º. andares da Torre designada "Brascan Century Corporate" do empreendimento "Brascan Century Plaza Green Valley Commercial", correspondentes à área privativa total de 28.458,16m² e direito de uso de 568 vagas na garagem situadas nessa mesma Torre, a ser construída em terreno urbano situado na Av. Andrômeda, constituído pelos lotes 01 e 02 da quadra "C"(Comercial) do loteamento denominado "Green Valley", no distrito e comarca de Barueri, SP**.**

O patrimônio do FUNDO é, pois, 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 2ª emissão será a constante do quadro a seguir:

EMISSÃO DE QUOTAS	SUBSCRITO		INTEGRALIZADO	
	QUANTIDADE	VALOR – R$	QUANTIDADE	VALOR - R$
PRIMEIRA	5.000	500.000,00	5.000	500.000,00
SEGUNDA	172.000	17.200.000,00	172.000	17.200.000,00
TOTAIS	177.000	17.700.000,00	177.000	17.700.000,00

NEGOCIAÇÃO DAS QUOTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO

Depois de integralizadas, as quotas do FUNDO serão admitidas à negociação no mercado de balcão não organizado.

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, não serão resgatáveis, e terão a forma 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 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.

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 20 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 subseqüente 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 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:

(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.

As atualizações cadastrais do FUNDO e de seus administradores, bem como as informações periódicas do FUNDO, assim entendidas as demonstrações financeiras e as informações mensais, e as informações de natureza eventual, assim considerados os editais de convocação e atas de assembléias de quotistas, regulamentos, aviso de fato relevante, prospectos de distribuição, propostas da Instituição Administradora à assembléia de quotistas, etc, deverão ser encaminhadas à CVM através do sistema eletrônico de recepção e disseminação de informações (site da CVM: http://www.cvm.gov.br), na forma do

Ofício/Circular/CVM/SRE nº 51/2005, de 19/01/2005 e Ofício/Circular/CVM/SRE nº 1153/2005, de 01/07/2005.

TAXAS E ENCARGOS DO FUNDO

Constituem encargos do FUNDO as seguintes despesas:

(a) remuneração da Instituição Administradora e do Consultor de Investimento, se houver;

(b) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;

(c) 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;

(d) quaisquer despesas inerentes à constituição do FUNDO, inclusive as referentes à distribuição primária e registros para a negociação de quotas;

(e) as despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou no Regulamento;

(f) as despesas com correspondências e comunicações aos quotistas;

(g) os emolumentos, comissões e quaisquer outras despesas relativas às operações de compra e venda de ativos em nome e benefício do FUNDO;

(h) 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;

(i) os prêmios de seguros sobre bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, ou sobre obrigações de seu interesse;

(j) 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;

(k) as despesas de qualquer natureza inerente à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do FUNDO e à realização da Assembléia Geral de Quotistas;

(l) as despesas com laudos de avaliação;

(m) a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do FUNDO; e,

(n) 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.

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 2ª 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	2ª	172.000	100,00	17.200.000,00
	Taxa de Fiscalização da CVM			51.600,00

CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO

Custos a serem incorridos pelo FUNDO decorrentes da oferta pública:

(a) **Taxa de Fiscalização da CVM:** O valor de R$ 51.600,00 (cinquenta e um mil e seiscentos reais), recolhido a título de Taxa de Fiscalização do Mercado de Capitais, corresponde a 0,30% (trinta centésimos por cento) do valor da segunda emissão, limitada a cem mil UFIR's, é devido à CVM por ocasião do protocolo do processo de registro da oferta primária.

(b) **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	0,3	99,7

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**, à alíquota de 2% sobre o valor de um primeiro Imóvel-Alvo a ser adquirido pelo **FUNDO**;

(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

Serão emitidas através de oferta pública 172.000 (cento e setenta e duas mil) quotas da segunda emissão, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de R$ 17.200.000,00 (dezessete milhões e duzentos mil reais), em série única.

As quotas da segunda 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 seis meses, a contar da data da publicação do anúncio de início de distribuição.

Caso não seja subscrita a totalidade das quotas da 2ª (segunda) emissão, a emissão será cancelada, 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 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, as mesmas 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 seis meses, a contar da data da publicação do anúncio de início de 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.

OBS: O Contrato de Colocação é parte integrante do Prospecto, o qual estará disponível para os investidores no endereço do Coordenador acima mencionado, bem como poderá ser consultado por meio da internet nos sites www.ourinvest.com.br e www.cvm.gov.br.

DIREITO DE PREFERÊNCIA

De acordo com o disposto no inciso II do artigo 10 do Regulamento do FUNDO, fica assegurado ao atual quotista o direito de preferência na subscrição das novas quotas, na

proporção das quotas integralizadas que possuir. O quotista poderá, durante o prazo de 10 (dez) dias exercer ou ceder o seu direito de preferência. Findo o prazo para o exercício do direito de preferência, eventuais sobras serão oferecidas ao público em geral.

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	04/06/2008
Disponibilização da Minuta do Prospecto (CVM e Coordenador)	04/06/2008
Registro da Oferta na CVM	04/08/2008
Disponibilização do Prospecto Definitivo	04/08/2008
Publicação do Aviso de Início da Distribuição	06/08/2008
Início do Prazo de Oferta Pública (com preferência para o atual Quotista nos 10 dias iniciais)	06/08/2008
Encerramento do Prazo de Preferência	15/08/2008
Encerramento do Prazo para Oferta Pública	02/02/2009
Publicação do Anúncio de Encerramento	03/02/2009

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

De acordo com a regulamentação específica, após o decurso do prazo para o exercício do direito de preferência, em havendo sobras de quotas não subscritas pelo atual quotista, a instituição responsável pela distribuição deverá assegurar: I - que o tratamento aos investidores seja justo e eqüitativo; 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, caso não haja a subscrição da totalidade das quotas no período para o exercício do direito de preferência, a presente distribuição pública das quotas será efetuada, ainda, 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 tipos de 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 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.

INADEQUAÇÃO DA OFERTA A INVESTIDORES

O investimento em Quotas representa um investimento de risco, posto que é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendem adquirir as Quotas estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, dentre outros aqueles relacionados com a volatilidade do mercado de capitais, a liquidez das Quotas e a oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Quotas, antes da tomada de decisão de investimento. Ainda assim, não há nenhuma inadequação específica a determinado tipo de investidor.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos provenientes da segunda emissão de quotas serão destinados, à aquisição de mais três Imóveis-Alvos, assim como para arcar com o pagamento das despesas de escrituração, registro, ITBI, e demais despesas relativas à lavratura da escritura pública de transmissão dos Imóveis-Alvos a serem adquiridos pelo FUNDO, observadas as condições estabelecidas no Regulamento. Os imóveis estão detalhadamente descritos nos Laudos de Avaliações que integram o presente Prospecto.

RELAÇÕES DO EMISSOR COM O COORDENADOR DA DISTRIBUIÇÃO

O FUNDO não possui com o Coordenador, ou com instituições financeiras que tenham relações societárias com o Coordenador, qualquer relação societária, empréstimo, investimento ou qualquer outra relação de natureza comercial. O Coordenador não subscreverá quotas do FUNDO, tendo firmado contrato para a colocação das quotas da presente emissão em regime de melhores esforços, e exercerá apenas 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 a quase totalidade 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 **Paulo Octávio** (instituição administradora, oferta registrada e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário **Torre Norte** (instituição administradora, ofertas registradas, fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário **Rio Atlântica Hotel** (instituição administradora, oferta registrada e fundo em liquidação);
- 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 Center Progressivo** (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 **Shopping Center 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 **Top Equity** (instituição administradora).

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 as seguintes ofertas de quotas de 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).

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.

Entre os bens que foram integralizados ao patrimônio da Ourinvest Empreendimentos e Participações Ltda estão os imóveis do Edifício Ourinvest que foram posteriormente vendidos para o Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest.

6. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- **Instituição Administradora**: Banco Ourinvest S.A..

  Endereço: Av. Paulista nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º, 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**:. PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes

  Endereço:. Av Francisco Matarazzo. 1400, São Paulo, SP

  Telefone/ Fax: (011). 3674-3787

- **Pessoa responsável pelo atendimento:** Thais Romano

- **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, 9º andar, SP.

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 da operação ou na COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM, cujos endereços são: Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º andar – Centro de Consultas – Centro - Rio de Janeiro – RJ e Rua Cincinato Braga, 340 – 2º andar – Edifício Delta Plaza – São Paulo – SP.

7. ANEXOS

Para acessar os anexos, entre no site da administradora (www.ourinvest.com.br)