PROSPECTO PRELIMINAR DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO SECUNDÁRIA DE COTAS DO

BB PROGRESSIVO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF nº 14.410.722/0001-29

BANCO DO BRASIL

Administrado por

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

No montante de até

R$ 1.591.969.000,00

(um bilhão, quinhentos e noventa e um milhões, novecentos e sessenta e nove mil reais)

Código ISIN nº BRBBPOCTF003

O **BANCO DO BRASIL S.A.** (**"Ofertante"**), na qualidade de cotista do **BB PROGRESSIVO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (**"Fundo"**), está realizando uma oferta pública de distribuição secundária de 15.919.690 (quinze milhões, novecentas e dezenove mil, seiscentas e noventa) cotas (**"Cotas"**) decorrentes da 1ª emissão de Cotas do Fundo, com valor nominal unitário de R$ 100,00 (cem reais), perfazendo o valor total de R$ 1.591.969.000,00 (um bilhão, quinhentos e noventa e um milhões, novecentos e sessenta e nove mil reais) (**"Oferta"**). As Cotas serão adquiridas em moeda corrente nacional, em 2 (duas) datas de liquidação distintas, sendo a primeira liquidação em 29 de novembro de 2012 e a segunda liquidação em 21 de dezembro de 2012 (**"Datas de Liquidação"**). Cada investidor deverá adquirir a quantidade mínima de 20 (vinte) Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento por investidor de R$ 2.000,00 (dois mil reais), e observadas as condições para Investidores Institucionais e Não Institucionais referidas neste Prospecto.

As Cotas do Fundo serão ofertadas à venda, em regime de melhores esforços, por meio do **BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.,** instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30 (**"BB-BI"** ou **"Coordenador Líder"**). O Coordenador Líder convidou para participar da distribuição das Cotas da Oferta o **BANCO VOTORANTIM S.A.,** com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 59.588.111/0001-03 (**"Coordenador 1"** ou **"Banco Votorantim"**), o **BANCO BRADESCO BBI S.A.,** com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andar, inscrito no CNPJ/MF sob nº 06.271.464/0001-19 (**"Coordenador 2"** ou **"Bradesco BBI"** e o Banco BTG Pactual S.A., com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 9º andar, CEP 04538-133, bairro Jardim Paulista, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26, (**"Coordenador 3"** ou **"BTG Pactual"** e quando em conjunto, Coordenador 1, Coordenador 2 e Coordenador 3 denominados **"Coordenadores"**) por meio de instrumento próprio, bem como demais Coordenadores Convidados, Participante Especial e Corretoras Consorciadas, conforme abaixo definidos, que aderiram à Oferta (Coordenador Líder, Coordenadores, Coordenadores Convidados, Participante Especial e Corretoras Consorciadas, quando tratados em conjunto, definidos como **"Instituições Participantes da Oferta"**), em conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) nº 400,de 29 de dezembro de 2003 (**"Instrução CVM nº 400"**), e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

O Fundo foi constituído por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Patrimonial Fundo de Investimento Imobiliário – FII", datado de 30 de setembro de 2011, registrado no 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 03 de outubro de 2011, sob o nº 1.262.934, que também aprovou o seu regulamento, que foi consolidado pela última vez por meio do "Instrumento Particular de Sexta Alteração do Regulamento", datado de 25 de outubro de 2012, registrado no 8º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 25 de outubro de 2012, sob o nº 1297568 (**"Regulamento"**). A autorização para constituição do Fundo junto à CVM foi concedida em 18/10/2011, de acordo com o OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº 3153/2011, Processo CVM nº RJ-2011-11536. A autorização para funcionamento do Fundo junto à CVM foi concedida em 30 de agosto de 2012, de acordo com o OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº 2770/2012, referente ao registro de funcionamento de FII, processo nºRJ-2012-10003.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (**"Instrução CVM nº 472"**), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.384.738/0001-98 (**"Instituição Administradora"**).

Por meio da Reunião do Conselho Diretor, realizada em 24 de julho de 2012, a Ofertante aprovou a presente Oferta, conforme extrato da Ata da referida reunião constante no Anexo II a este Prospecto.

Registro da Oferta na CVM: (i) a Oferta foi aprovada e registrada na CVM sob o nº [•], em [•].

As Cotas da Oferta serão registradas para negociação secundária no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento do Fundo.

O Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM CIRCUNSTÂNCIA ALGUMA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS. ANTES DE INVESTIR NAS COTAS, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DE SUA CONDIÇÃO FINANCEIRA E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, NAS PÁGINAS 51 A 68 PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

A AUTORIZAÇÃO PARA O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS EMPREENDIMENTOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO, OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

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

COORDENADOR LÍDER

BB INVESTIMENTOS

COORDENADORES

BancoVotorantim | Bradesco BBI | BTG Pactual

COORDENADORES CONVIDADOS

citi | Credit Suisse (Credit Suisse Hedging-Griffo) | J. Safra | Ourinvest | xp investimentos

PARTICIPANTE ESPECIAL

BNP PARIBAS WEALTH MANAGEMENT

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

VotorantimAsset

ESTUDO DE VIABILIDADE E AVALIADOR DOS IMÓVEIS

CONSULT Soluções Patrimoniais

ASSESSOR LEGAL

PMKA Advogados

A data deste Prospecto é 25 de outubro de 2012

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO A COMPLEMENTAÇÃO, CORREÇÃO E EMENDA. O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ ENTREGUE AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

AVISOS IMPORTANTES:

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

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

NO ÂMBITO DA OFERTA, QUALQUER INVESTIDOR, INCLUINDO AS PESSOAS VINCULADAS, PODERÁ REALIZAR A SUA AQUISIÇÃO DE COTAS NA PRIMEIRA LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, A PARTIR DA PUBLICAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO (QUE OCORRERÁ ATÉ O DIA 13/11/2012) E ATÉ O DIA 14/11/2012 PARA OS INVESTIDORES NÃO-INSTITUCIONAIS QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS E ATÉ O DIA 26/11/2012 PARA OS DEMAIS INVESTIDORES. POSTERIORMENTE, QUALQUER INVESTIDOR, INCLUINDO AS PESSOAS VINCULADAS, PODERÁ REALIZAR SUA AQUISIÇÃO PARA A SEGUNDA LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DA OFERTA, NO PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE O DIA 30/11/2012 E O DIA 18/12/2012.

OS INVESTIDORES NÃO-INSTITUCIONAIS QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS QUE NÃO FIZEREM SUA AQUISIÇÃO DENTRO DO PERÍODO ESTABELECIDO PARA AQUISIÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA PRIMEIRA LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA TERÃO SEUS PEDIDOS CANCELADOS EM CASO DE HAVER EXCESSO DE DEMANDA SUPERIOR EM UM TERÇO À QUANTIDADE DE COTAS OBJETO DA OFERTA, NOS TERMOS DO DISPOSTO NO ART. 55 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DAINSTITUIÇÃO ADMINISTRADORADO FUNDO, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES 7

1. SUMÁRIO DA OFERTA 17

- Resumo das Características da Oferta **19**

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 27

- Características da Oferta 29
- Prazos de Distribuição **29**
- Aquisição das Cotas **29**
- Negociação das Cotas **30**
- Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta **30**
- Público Alvo da Oferta **32**
- Inadequação da Oferta a Investidores **32**
- Suspensão e Cancelamento da Oferta **33**
- Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta **33**
- Deliberação da Oferta **33**
- Regime de Colocação **34**
- Principais Características da Oferta **34**
- Aquisição de Cotas **35**
- Plano da Oferta **37**
- Liquidações Financeiras **37**
- Cronograma Estimativo **38**

3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS 39

- Histórico **41**
- Diagnóstico do Setor no Brasil **45**

4. FATORES DE RISCO 51

- Riscos de Bloqueio à Negociação das Cotas **53**
- Riscos Relacionados à Liquidez **53**
- Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento **54**
- Risco Relativo à Concentração e Pulverização **54**
- Risco de Concentração das Cotas no Ofertante **55**
- Risco de Diluição **55**
- Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos **55**
- Risco de Desapropriação **56**
- Risco de Potencial Conflito de Interesses **56**
- Risco de Distorções nos Valores de Locação dos Ativos Alvo **56**
- Risco de Distorções nos Valores de Aquisição dos Ativos Alvo **57**
- Risco de Potencial Conflito de Interesses entre o Escriturador das Cotas, o Ofertante e o Locatário **57**
- Riscos relacionados à formalização de Escrituras Públicas de Conferência de Bens **57**
- Risco de Sinistro **57**
- Risco de Despesas Extraordinárias **57**
- Risco das Contingências Ambientais **58**
- Risco de Concentração da Carteira do Fundo **58**
- Riscos Tributários **58**
- Risco Institucional **59**
- Riscos Macroeconômicos Gerais **59**
- Riscos do Prazo **60**

- Risco Jurídico **60**
- Riscos de Crédito **60**
- Risco Imobiliário **61**
- Risco de Amortização Extraordinária **61**
- Risco de Condições Econômicas Adversas Regionais **61**
- Risco de Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior **63**
- Risco de Perdas não Cobertas pelos Seguros Contratados **63**
- Risco de Custos Relativos a Eventuais Reclamações de Terceiros **64**
- Risco de Flutuações no Valor dos Ativos do Fundo **64**
- Risco da Rentabilidade estar Vinculada à Política de Investimentos **64**
- Risco de Inexistência de Garantia das Aplicações do Fundo **65**
- Risco de Inadimplência dos Emissores dos Ativos de Investimento **65**
- Risco de Exposição do Fundo a Riscos de Crédito **65**
- Risco de Intervenção ou Liquidação do Custodiante **66**
- Risco de Alteração do Regulamento **66**
- Risco de Inexistência de Rendimento Predeterminado **66**
- Risco de Quórum de Aprovação Qualificado **66**
- Risco do Pouco Desenvolvimento do Mercado **66**
- Risco Relacionado à Existência de Ônus Real **67**
- Baixa Liquidez de alguns Ativos de Investimento. **67**
- Demais Riscos **68**

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO 69
- Características Básicas do Fundo **71**
- Base Legal **71**
- Patrimônio do Fundo 71
- Assembleia Geral de Cotistas **71**
- Forma de Condomínio **74**
- Prazo **74**
- Política de Investimento **74**
- Da utilização dos Recursos do Fundo não alocados nos Ativos Alvo 76
- Representação do Fundo **77**
- Taxas e Encargos do Fundo **77**
- Informações aos Cotistas **78**
- Administração, Gestão e Prestação de Serviços **82**
- Características das Cotas **82**
- Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas **83**
- Dos Conflitos de Interesse **85**
- Novas Emissões de Cotas **88**

6. DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS 89
- Instituição Administradora **91**
- Coordenador Líder **95**
- Coordenadores **97**

7. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS 105
- Política e Estratégia de Investimento **107**
- Análise da Carteira do Fundo **108**
- Características dos Contratos relacionados aos Ativos Alvo **112**
- Dados Operacionais **115**

8. DA DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 117
- Condições do Contrato de Distribuição **119**
- Procedimentos da Distribuição **121**
- Demonstrativos dos Custos da Distribuição **126**
- Contrato de Garantia de Liquidez **126**

9. TRIBUTAÇÃO 127
- Regras de Tributação do Fundo **129**
- Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo **129**
- Tributação Aplicável ao Fundo **132**

10. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS 135
- Taxa de Administração **137**
- Remuneração do Consultor Imobiliário **138**
- Remuneração do Escriturador **138**
- Remuneração do Custodiante **138**
- Remuneração das Instituições Participantes da Oferta **138**

11. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA 141
- Informações sobre as Partes **143**
- Relacionamento entre as partes envolvidas com o Fundo e a Oferta **146**
- Possíveis Conflitos de Interesse entre as Partes **153**

12. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS 155
- Informações aos Cotistas **157**
- Remessa de Informações à CVM **159**

13. INFORMAÇÕES RELEVANTES 161
- Esclarecimentos a respeito da Oferta **163**

14. ATENDIMENTO AOS COTISTAS 167
- Atendimento aos Cotistas **169**

15. ANEXOS 173
- Anexo I - Instrumento de Constituição do Fundo **175**
- Anexo II – Extrato da Ata que aprovou a Oferta **231**
- Anexo III - Regulamento do Fundo Consolidado **237**
- Anexo IV - Declaração da Ofertante **295**
- Anexo V - Declaração do Coordenador Líder **299**
- Anexo VI - Declaração da Instituição Administradora **303**
- Anexo VII - Estudo de Viabilidade **307**
- Anexo VIII - Ativos Alvo **363**
- Anexo IX - Laudos de Avaliação **369**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

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

"1ª Emissão":	A 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo objeto da presente Oferta.
"Anúncio de Encerramento":	Anúncio de Encerramento da Oferta de Cotas do Fundo elaborado nos termos da Instrução CVM nº 400.
"Anúncio de Início":	Anúncio de Início da Oferta de Cotas elaborado nos termos da Instrução CVM nº 400.
"Assembleia Geral de Cotistas":	É a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo IX do Regulamento.
"Ativos":	São os Ativos Alvo e os Ativos de Investimento, quando referidos em conjunto.
"Ativos Alvo":	São os imóveis ou direitos reais sobre imóveis, de natureza comercial, incluindo, sem limitação, lojas comerciais, prédios comerciais, lajes corporativas, conjuntos comerciais, agências de instituições financeiras e/ou salas comerciais, todos destinados à locação, que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo.
"Ativos de Investimento":	São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, tais como: Letras de crédito imobiliário ("LCI"), certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), letras hipotecárias ("LH"), títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha, bem como cotas de fundo de investimento de liquidez diária ou quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas a fundos de investimento imobiliários, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

"Auditor Independente":	PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com sede na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 9º/10º andar e 13º/17º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.562.112/0001.20.
"Aviso ao Mercado":	Aviso que antecede o Anúncio de Início e traz informações complementares à Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400.
"BM&FBOVESPA":	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
"Carta Convite":	Carta convite por meio da qual o Coordenador Líder irá, por intermédio da BM&FBOVESPA, convidar as Corretoras Consorciadas a aderirem à Oferta, respeitados os processos estabelecidos pela BM&FBOVESPA.
"CMN":	Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"Consultor Imobiliário":	Instituição de primeira linha que venha a ser contratada pela Instituição Administradora para prestar os serviços de consultoria imobiliária especializada.
"Contrato de Distribuição":	"Contrato de Distribuição Pública Secundária de Cotas Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação do BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII", firmado entre o Ofertante, o Coordenador Líder, com interveniência e anuência do Fundo e da BM&FBOVESPA, celebrado em 19 de outubro de 2012.
"Contrato de Compra e Venda de Cotas" ou "Contrato de Compra e Venda":	Documento que formaliza a aquisição das Cotas no âmbito da Oferta pelo Investidor.
"Contratos de Formador de Mercado":	Contrato de Prestação de Serviços de Formação de Mercado do BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII, celebrado entre a Instituição Administradora e o Formador de Mercado 1 em 16 de outubro de 2012 e Contrato de Prestação de Serviços de Formação de Mercado do BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII, celebrado entre o Fundo e o Formador de Mercado 2 em 16 de outubro de 2012.

"Contratos de Locação Atípica":	"Instrumentos Particulares de Contrato de Locação Atípica de Imóvel e outras Avenças" firmados entre o Ofertante e o Fundo em 23 de agosto de 2012.
"Coordenador 1" ou "Banco Votorantim":	Banco Votorantim S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, inscrito no CNPJ sob o nº 59.588.111/0001-03.
"Coordenador 2" ou "Bradesco BBI":	Banco Bradesco BBI S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.450, 8º andar, inscrito no CNPJ/MF sob nº 06.271.464/0001-19.
"Coordenador 3" ou "BTG Pactual":	Banco BTG Pactual S.A., com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 9º andar, CEP 04538-133, bairro Jardim Paulista, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26.
"Coordenadores":	O Coordenador 1, o Coordenador 2 e o Coordenador 3, quando denominados em conjunto.
"Coordenador Convidado 1" ou "Citibank":	Banco Citibank S.A, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.479. 023/0001-80.
"Coordenador Convidado 2" ou "CSHG":	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S/A, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 / 11º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.809.182/0001-30.
"Coordenador Convidado 3" ou "Banco J Safra":	O BANCO J. SAFRA S.A., instituição financeira, com sede social localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2150 – Cerqueira Cesar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.017.677/0001-20.
"Coordenador Convidado 4" ou "Banco Ourinvest":	O Banco Ourinvest S.A., com sede social localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Paulista, nº 1.728 – sobreloja e 2º andar, Cerqueira Cesar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20.
"Coordenador Convidado 5" ou "XP Investimentos":	A XP Investimentos Corretora de Cambio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 3.434, bloco 7, 2º andar, salas 201 a 208, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04.

"Coordenadores Convidados":	O Coordenador Convidado 1, o Coordenador Convidado 2, o Coordenador Convidado 3, o Coordenador Convidado 4 e o Coordenador Convidado 5, quando tratados em conjunto.
"Coordenador Líder" ou "BB-BI":	BB Banco de Investimento S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30.
"Corretoras Consorciadas":	As corretoras de títulos e valores mobiliários convidadas e as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários e que estejam autorizadas, na data da respectiva adesão à Oferta, a (i) operar em mercado de Bolsa no sistema de negociação MegaBolsa do segmento BOVESPA administrado pela BM&FBOVESPA e (ii) liquidar operações na Câmara de Compensação e Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento BOVESPA e da Central Depositária da BM&FBOVESPA, que aderirem à Oferta.
"Cotas":	A totalidade das cotas de emissão do Fundo.
"Cotistas":	Os titulares de Cotas do Fundo.
"CRI"	Certificados de Recebíveis Imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997.
"Custodiante" ou "Escriturador":	O Banco do Brasil S.A., sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 01, Bloco G, s/n, 24º andar, parte, CEP 70.073-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91,que prestará os serviços de custódia escrituração e controladoria das Cotas do Fundo.
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data da Primeira Liquidação":	A data da primeira liquidação da Oferta secundária das Cotas da 1ª Emissão, que está prevista para 29 de novembro de 2012.
"Data da Segunda Liquidação":	A data da segunda liquidação da Oferta secundária das Cotas da 1ª Emissão, que está prevista para 21 de dezembro de 2012.
"Dia Útil":	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional.

"Distribuição Parcial":	Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Oferta, sem estipulação de montante mínimo de colocação, nos termos do parágrafo 5º do artigo 30 da Instrução CVM nº 400 de modo que a Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Oferta.
"Escritura Pública de Conferência de Bens":	Escritura Pública de Conferência de Bens que estão sendo lavradas entre o Ofertante e o Fundo com relação a cada Ativo Alvo.
"Estudo de Viabilidade":	Estudo de Viabilidade do Fundo elaborado conforme documento constante do Anexo VII ao Prospecto.
"Formador de Mercado 1":	Banco Bradesco S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, Vila Yara, s/n°, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 60.746.948/0001-12
"Formador de Mercado 2":	Banco BTG Pactual S.A., com sede na Praia do Botafogo, 501, 5º e 6º andares, Torre Corcovado, Rio de Janeiro – RJ, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 30.306.294/0001-45.
"Formadores de Mercado":	O Formador de Mercado 1 e o Formador de Mercado 2, quando tratados em conjunto.
"Instituição Administradora":	Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de títulos e valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 7º andar.
"Instituições Participantes da Oferta":	O Coordenador Líder, os Coordenadores, os Coordenadores Convidados, o Participante Especial e as Corretoras Consorciadas, quando tratados em conjunto.
"Investidor (es)":	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que vierem a adquirir as Cotas objeto da Oferta.
"Investidores Institucionais":	Pessoas jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em cotas de fundo de investimento imobiliário, que realizarem investimentos na Oferta superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), vedada a colocação para clubes de investimento.

"Investidores Não-Institucionais":	Pessoas físicas que realizarem investimentos de qualquer valor ou investidores pessoas jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em cotas de fundo de investimento imobiliário, que realizarem investimentos na Oferta de até R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), vedada a colocação para clubes de investimento e observado o Montante Mínimo de Investimento.
"Investimentos Planejados":	Investimentos destinados a benfeitorias necessárias identificadas pelo Ofertante, em conjunto com o Fundo, por meio de avaliação e planejamento sobre os Ativos Alvos.
"IOF/Títulos":	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
"Instrução CVM nº 400":	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 409":	Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 472":	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 516":	Instrução CVM nº516, de 29 de dezembro de 2011.
"Instrução CVM nº 528"	Instrução CVM nº 528, de 23 de outubro de 2012.
"Instrumento Particular de Conferência de Bens":	Instrumento Particular de Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário por meio de Conferência de Bens Imóveis e outras Avenças, firmado em 23 de agosto de 2012 entre o Ofertante e o Fundo.
"IPCA/IBGE":	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
"IR":	Imposto de Renda.
"Lei nº 8.668/93":	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações.
"Lei nº 9.779/99":	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações.
"Lei nº 11.033/04":	Lei nº 11.033, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações.

"Lei nº 12.024/09":	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.
"Liquidação(ões) Financeira(s)":	A Primeira Liquidação Financeira e a Segunda Liquidação Financeira, quando mencionadas em conjunto.
"Locatário" ou "Banco do Brasil":	Banco do Brasil S.A., sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 01, Bloco G, s/nº, 24º andar, parte, CEP 70.073-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91 ou suas filiais, bem como as sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Banco do Brasil S.A., na qualidade de locatários dos Ativos Alvo.
"Montante Mínimo de Investimento":	A quantidade mínima de 20 (vinte) cotas, no valor de R$ 2.000,00(dois mil reais), a serem adquiridas por cada Investidor na Oferta. O Montante Mínimo de Investimento por Investidor não se aplica para as negociações subsequentes das Cotas no mercado secundário.
"Oferta" ou "Oferta Secundária":	No mínimo, 50% (cinquenta por cento) da Oferta será direcionada aos Investidores Não Institucionais. Caso o volume captado na Oferta com relação ao Investidor Institucional ou ao Investidor Não Institucional não permita seguir o percentual estabelecido acima, a Oferta poderá ser direcionada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a até 100% (cem por cento) para uma das classes de Investidores de modo a acomodar os Investidores interessados em participar da referida Oferta.
"Ofertante":	Banco do Brasil S.A., sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 01, Bloco G, s/n, 24º andar, parte, CEP 70.073-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91.
"Participante Especial" ou "BNP Paribas":	Banco BNP Paribas Brasil S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 510, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.522.368/0001-82.

"Pessoas Vinculadas":	Qualquer pessoa que seja: (i) administrador ou acionista controlador da Instituição Administradora, (ii) administrador ou controlador das Instituições Participantes da Oferta, (iii) vinculada à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii).
"Prazo de Investimento":	O período compreendido entre a data da publicação do Anúncio de Início (prevista para ocorrer até o dia 13/11/2012) e o dia 14 de novembro de 2012, para os Investidores Não-Institucionaisque sejam considerados Pessoas Vinculadas, e entre a data da publicação do Anúncio de Início e o dia 26 de novembro de 2012, para os demais Investidores para a Primeira Liquidação Financeira da Oferta e o período de 30 de novembro de 2012 a 18 de dezembro de 2012 para a Segunda Liquidação Financeira da Oferta.
"Prazo de Investimento para Investidores Não-Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Primeira Liquidação Financeira":	No âmbito da Oferta, qualquer Investidor Não-Institucional que seja considerado Pessoa Vinculada deverá realizar a sua oferta firme de compra de Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta, dentro do Prazo de Investimento para Investidores Não-Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Primeira Liquidação Financeira, que terá início na data da publicação do Anúncio de Início (prevista para ocorrer até o dia 13.11.2012) e término em 14 de novembro de 2012, que precede o encerramento do Prazo de Investimento na Primeira Liquidação em 7 (sete) Dias Úteis, não havendo a realização do procedimento de *bookbuilding* na presente Oferta. Os Investidores Não-Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas que não fizerem sua aquisição dentro do Prazo de Investimento para Investidores Não-Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Primeira

	Liquidação Financeira, assim como os Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderão realizar suas aquisições no Prazo de Investimento estabelecido para os Investidores em geral na Primeira Liquidação e/ou na Segunda Liquidação, e terão seus pedidos cancelados em caso de haver excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas objeto da Oferta, nos termos do disposto no art. 55 da Instrução CVM nº 400.
"Preço de Aquisição":	As Cotas da 1ª Emissão serão vendidas ao Investidor na presente Oferta pelo preço unitário de R$ 100,00 (cem reais).
"Primeira Liquidação Financeira":	A liquidação financeira no âmbito da Oferta das Cotas que está prevista para ocorrer na Data de Primeira Liquidação.
"Prospecto":	O presente Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Secundária de Cotas do Fundo.
"Regulamento":	Instrumento que regula as atividades do Fundo e de seus prestadores de serviços, datado de 30 de setembro de 2011, registrado no 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 03 de outubro de 2011, sob o nº 1.262.934, posteriormente alterado por meio (i) do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento e da 1ª Emissão de Cotas", datado de 06 de julho de 2012, registrado no 8º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 10 de julho de 2012, sob o nº 1.286.818, (ii) da Ata de Assembleia Geral de Cotistas, datada de 31 de agosto, registrada no 8º Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, sob o nº 1.292.274, (iii) da Ata de Assembleia Geral de Cotistas, datada de 02 de outubro de 2012, registrada no 8º Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, na data de 03 de outubro de 2012, sob o nº 1.295.293 (iv) da Ata de Assembleia Geral de Cotistas, datada de 18 de outubro de 2012, registrada no 8º Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, na data de 19 de outubro de 2012, sob o nº

	1.296.967; (v) do "Instrumento Particular de Quinta Alteração do Regulamento", datado de 24 de outubro de 2012, registrado no 8º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 24 de outubro de 2012, sob o nº 1297439; e (vi) do "Instrumento Particular de Sexta Alteração do Regulamento", datado de 25 de outubro de 2012, registrado no 8º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 25 de outubro de 2012, sob o nº 1297568.
"Segunda Liquidação Financeira":	A liquidação financeira no âmbito da Oferta das Cotas que está prevista para ocorrer na Data de Segunda Liquidação.
"Taxa de Administração":	A taxa de administração conforme previsto na seção "Taxa de Administração" na página 137 deste Prospecto.
"Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição":	Os termos de adesão ao Contrato de Distribuição firmados pelos participantes da Oferta.
"Termo de Adesão ao Regulamento":	Os termos de adesão ao Regulamento a serem assinados pelos Investidores juntamente à assinatura do Contrato de Compra e Venda de Cotas, por meio do qual o Investidor deverá atestar que recebeu exemplar do Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, dos fatores de riscos aos quais o Fundo está sujeito, bem como da taxa de administração devida à Instituição Administradora.
"Volume Total da Oferta":	R$ 1.591.969.000,00 (um bilhão, quinhentos e noventa e um milhões, novecentos e sessenta e nove mil reais).

1. SUMÁRIO DA OFERTA

- Resumo das Características da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO DA OFERTA

Resumo das Características da Oferta

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Secundária e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento.

Ofertante das Cotas da Oferta	Banco do Brasil S.A.
Tipo de Oferta	Oferta pública secundária de Cotas do Fundo.
Deliberação e Autorização da Oferta	Reunião do Conselho Diretor, realizada em 24 de julho de 2012.
Coordenador Líder	BB-Banco de Investimento S.A.
Coordenadores	O Banco Votorantim, o Bradesco BBI e o BTG Pactual.
Coordenadores Convidados	O CSHG, o Citi, o Banco J Safra, o Banco Ourinvest e a XP Investimentos.
Participante Especial	O BNP Paribas.
Corretoras Consorciadas	As corretoras de títulos e valores mobiliários contratadas e as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários e que estejam autorizadas, na data da respectiva adesão à Oferta.
Instituição Administradora e Gestora do Fundo	Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escriturador	Banco do Brasil S.A.
Formadores de Mercado	Banco Bradesco S.A e Banco BTG Pactual S.A. Os Formadores de Mercado atuarão conforme regulamentação da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, no Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela BM&FBOVESPA, bem como nas demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes, especialmente da BM&FBOVESPA e da Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa e da Central Depositária de Ativos (CBLC).

	Os Formadores de Mercado realizarão operações destinadas a fomentar liquidez das Cotas de emissão do Fundo, tendo em vista a Oferta. As obrigações dos Formadores de Mercado estão estipuladas nos Contratos de Formador de Mercado. A manutenção dos serviços a serem prestados pelos Formadores de Mercado não é obrigatória podendo, portanto, a Instituição Administradora denunciar tal contratação, no entanto, caso os Contratos de Formador de Mercado venham a ser resilidos, por motivação da Instituição Administradora ou por qualquer motivo, a Instituição Administradora deverá divulgar tal fato aos Cotistas mediante a publicação de fato relevante, na forma do Artigo 41 da Instrução CVM nº 472, e de acordo com o previsto no Artigo 31-A, § 3º, da Instrução CVM nº 472. Os Formadores de Mercado foram contratados anteriormente à publicação da Instrução CVM nº 528, que alterou a Instrução CVM nº 472, não obstante, tais contratações não foram realizadas em desacordo com tal norma, uma vez que (i) a possibilidade de contratação de formador de mercador para o Fundo encontra-se prevista no item 5.4. "XVII" do Regulamento; (ii) os Formadores de Mercado não são empresas ligadas à Instituição Administradora e/ou ao Gestor do Fundo; e (iii) a remuneração devida aos Formadores de Mercado será arcada pelo Administrador.
Quantidade de Cotas da Oferta	15.919.690 (quinze milhões, novecentas e dezenove mil, seiscentas e noventa) Cotas.
Preço de Aquisição das Cotas da Oferta	O Valor Nominal Unitário das Cotas no valor de R$ 100,00(cem reais) nas Datas de Liquidação.
Volume Total da Oferta	R$1.591.969.000,00 (um bilhão, quinhentos e noventa e um milhões, novecentos e sessenta e nove mil reais).
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas	As Cotas de emissão do Fundo apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural; (ii) as Cotas do Fundo serão de uma única classe e darão aos seus titulares idênticos direitos políticos; (iii) cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas; (iv) de acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas;

	(v) somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procurados constituídos há menos de 1 (um) ano; (vi) não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora; (c) empresas ligadas a Instituição Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (vii) não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; (viii) também não poderão votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, caso venham a adquirir Cotas do Fundo, (a) os Locatários dos Ativos Alvo ou terceiros locatários, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação dos Ativos Alvo, renegociação dos contratos de locação atípica, permuta de Ativos Alvo e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses e (b) os Cotistas Conflitados. Entende-se por "Cotistas Conflitados" aqueles que: (i) individualmente ou em conjunto com sociedades integrantes de um mesmo grupo econômico e/ou fundos de investimento a eles ligados, adquirirem Cotas do Fundo em percentual que os coloquem em posição de controle em relação ao Fundo e sejam instituições financeiras ou assemelhadas ou apresentem, em seu grupo econômico, sociedades que atuem como instituição financeira ou assemelhada, desenvolvendo atividades que concorram com aquelas desenvolvidas pelos Locatários; (ii) venham a deter mais de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas do Fundo por um único Cotista; ou (iii) os respectivos locatários dos Ativos Alvo; (ix) a Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de Cotas até, no máximo, 03 (três) dias úteis antes da data de convocação de Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de Cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Local de Admissão e Negociação das Cotas	As Cotas estão registradas para negociação no mercado secundário no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
Montante Mínimo de Investimento	Cada Investidor deverá realizar a aplicação inicial mínima no Fundo, a qual será de 20 (vinte) Cotas por Cotista, equivalentes a R$ 2.000,00 (dois mil reais), nas Datas de Liquidação. O Montante Mínimo de Investimento por Investidor não se aplica para as negociações subsequentes das Cotas no mercado secundário, observado o quanto disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.
Regime de Distribuição das Cotas	As Cotas da Oferta serão distribuídas publicamente pelas Instituições Participantes da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400, sob o regime de melhores esforços de colocação, sendo certo que Oferta será liquidada em mercado de bolsa.
Prazo de Distribuição	O prazo de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Aquisição das Cotas	No âmbito da Oferta, qualquer Investidor que esteja interessado em investir em Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, deverá realizar a sua aquisição de Cotas junto a uma das Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, durante o Prazo de Investimento, mediante a assinatura do Contrato de Compra e Venda de Cotas, observado o Montante Mínimo de Investimento e a tranche destinada aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais, conforme abaixo descrito. No âmbito da Oferta, qualquer Investidor Não-Institucional que seja considerado uma Pessoa Vinculada deverá realizar a sua oferta firme de compra de Cotas junto a uma das Instituições Participantes da Oferta, dentro do Prazo de Investimento para Investidores Não-Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Primeira Liquidação Financeira, que terá início na data da publicação do Anúncio de Início (prevista para ocorrer até o dia 13/11/2012) e término em 14/11/2012, que precede o encerramento do Prazo de Investimento na Primeira Liquidação em 7 (sete) Dias Úteis, não havendo a realização do procedimento de *Bookbuilding* na presente Oferta. Os investidores podem efetuar sua ordem de aquisição em qualquer das Instituições Participantes da Oferta, porém em apenas uma das instituições. No caso do investidor efetuar ordens

	de compra de Cotas em dois ou mais participantes da Oferta, somente será considerada uma das ordens, sendo validada pela BM&FBovespa a ordem recebida da Instituição Participante que primeiro apresentar a ordem junto à BM&FBovespa. O Prazo de Investimento dos Investidores Não-Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Primeira Liquidação terá encerramento 7 (sete) Dias Úteis antes do encerramento do Prazo de Investimento dos demais Investidores na Primeira Liquidação, de forma que a restrição de que trata o artigo 55 da Instrução CVM nº 400 foi dispensada pela CVM, nos termos da Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005. Assim, os Investidores Não-Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas e que realizarem suas ordens de aquisição dentro do Prazo de Investimento dos Investidores Não-Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sofrerão restrição à aquisição em caso de excesso de demanda superior a um terço, sendo certo que sua participação é restrita na Oferta à tranche destinada aos Investidores Não-Institucionais, sujeitando-se às mesmas restrições que a estes são impostas. Os Investidores Não-Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas que não fizerem sua aquisição dentro do Prazo de Investimento para Investidores Não-Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, assim como os Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, poderão realizar suas aquisições no Prazo de Investimento estabelecido para os Investidores em geral na Primeira Liquidação e/ou na Segunda Liquidação, e terão seus pedidos cancelados em caso de haver excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas objeto da Oferta, nos termos do disposto no art. 55 da Instrução CVM nº 400. Os Contratos de Compra e Venda de Cotas firmados pelos Investidores são irrevogáveis e irretratáveis. Na hipótese de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo da Oferta que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, poderá referido Investidor desistir de sua aquisição após o início da Oferta, sem qualquer ônus, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 400. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência da aquisição ao Coordenador Líder, aos Coordenadores, aos Coordenadores Convidados, aos Participantes Especiais ou às demais Corretoras Consorciadas (por meio de mensagem eletrônica, telefone/fax, ou correspondência enviada ao endereço do Coordenador Líder, conforme informações contidas no Aviso ao Mercado) até às 16h (dezesseis horas) do primeiro Dia Útil a contar da data de publicação do Anúncio de Início. Caso o Investidor não informe, por escrito, sua decisão de desistência da aquisição até a data e horário mencionados, deverá adquiriras Cotas da Oferta.

Prazo de Investimento para os Investidores Não-Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Primeira Liquidação Financeira	Período compreendido entre a data da publicação do Anúncio de Início (prevista para ocorrer até o dia 13/11/2012) e 14 de novembro de 2012. Os Investidores Não-Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas que não fizerem sua aquisição dentro do Prazo de Investimento para Investidores Não-Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Primeira Liquidação Financeira, assim como os Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderão realizar suas aquisições no Prazo de Investimento estabelecido para os Investidores em geral na Primeira Liquidação e/ou na Segunda Liquidação, e terão seus pedidos cancelados em caso de haver excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas objeto da Oferta, nos termos do disposto no art. 55 da Instrução CVM nº 400.
Prazo de Investimento para os demais Investidores	Período compreendido entre a data da publicação do Anúncio de Início (prevista para ocorrer até o dia 13/11/2012) e 26/11/2012 para a Primeira Liquidação Financeira e o período compreendido entre os dias 30/11/2012 e 18/12/2012 para a Segunda Liquidação Financeira.
Datas de Liquidação	29 de novembro de 2012 e 21 de dezembro de 2012.
Distribuição Parcial	Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Oferta, sem estipulação de montante mínimo de colocação, nos termos do parágrafo 5º do artigo 30 da Instrução CVM nº 400 de modo que a Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Oferta.
Procedimentos para Aquisição e Liquidação das Cotas:	Iniciada a Oferta, os investidores interessados na aquisição das Cotas deverão fazê-la perante uma das Instituições Participantes da Oferta, mediante a assinatura do Contrato de Compra e Venda de Cotas e do Termo de Adesão ao Regulamento, sendo certo que a aquisição das Cotas será realizada nas Datas de Liquidação estabelecida no Contrato de Compra e Venda de Cotas pelo Preço de Aquisição das Cotas, de acordo com os procedimentos operacionais do Regulamento de Operações da Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa, e da Central Depositária de Ativos – CBLC. Os investidores podem efetuar sua ordem de aquisição em qualquer das Instituições Participantes da Oferta, porém em apenas uma das instituições. No caso do investidor efetuar ordens de compra de Cotas em dois ou mais participantes da Oferta, somente será considerada uma das ordens, sendo validada pela BM&FBovespa a ordem recebida da Instituição Participante que primeiro apresentar a ordem junto à BM&FBovespa. As Cotas serão adquiridas pelo preço unitário de R$ 100,00(cem reais) a ser pago até as Datas de Liquidação em moeda corrente nacional.

Público Alvo	Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais.
Tranche destinada aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais	No mínimo 50% (cinquenta por cento) será direcionada aos Investidores Não Institucionais. Caso o volume captado na Oferta com relação ao Investidor Institucional ou ao Investidor Não-Institucional não permita seguir o percentual estabelecido acima, a Oferta poderá ser direcionada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a até 100% (cem por cento) para uma das classes de Investidores de modo a acomodar os Investidores interessados em participar da referida Oferta.
Inadequação de Investimento	O investimento em Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em bolsa. Assim, os investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Recomenda-se, portanto, que os investidores devem ler cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 51 a 68 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas do Fundo. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.**
Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo e da Oferta	O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento serão publicados no jornal "Valor Econômico", de modo a garantir aos investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir Cotas. Todos e quaisquer atos relacionados à Oferta serão divulgados nos endereços físicos e eletrônicos do Coordenador Líder: www.bb.com.br/ofertapublica, (neste website na seção de ofertas em andamento, acessar "BB Progressivo II" e posteriormente clicar no documento desejado). Após o encerramento da Oferta, todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos ao Fundo serão disponibilizados nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora, na Cidade de São Paulo, Estado de Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 7º andar e no website: www.vam.com.br.
Informações Adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto à Instituição Administradora, às Instituições Participantes da Oferta e/ou à CVM.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

- Características da Oferta
- Prazos de Distribuição
- Aquisição das Cotas
- Negociação das Cotas
- Público Alvo da Oferta
- Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta
- Inadequação da Oferta a Investidores
- Suspensão e Cancelamento da Oferta
- Publicação de Informações sobre a Oferta
- Órgão Deliberativo da Oferta
- Regime de Colocação
- Principais Características da Oferta
- Plano da Oferta
- Aquisição de Cotas
- Liquidações Financeiras
- Cronograma Estimativo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A presente Oferta é composta de até 15.919.690 (quinze milhões, novecentas e dezenove mil, seiscentas e noventa) Cotas, que serão ofertadas pelo Preço de Aquisição, perfazendo o montante total de até R$ 1.591.969.000,00 (um bilhão, quinhentos e noventa e um milhões, novecentos e sessenta e nove mil reais), nas Datas de Liquidação.

A presente Oferta poderá ser cancelada a critério do Coordenador Líder, permanecendo as cotas não vendidas na titularidade da Ofertante.

O Preço de Aquisição das Cotas será o mesmo para ambas as Liquidações Financeiras, não incidindo qualquer tipo de atualização.

No âmbito da Oferta, os Investidores interessados na aquisição de Cotas objeto da Oferta deverão firmar os Contratos de Compra e Venda de Cotas perante uma das Instituições Participantes da Oferta, mediante o pagamento do Preço de Aquisição.

PRAZOS DE DISTRIBUIÇÃO

A colocação e aquisição das Cotas somente terá início após: (i) a obtenção do registro da distribuição das Cotas junto à CVM; (ii) disponibilização do Prospecto; e (iii) a publicação do Anúncio de Início.

O prazo de distribuição das Cotas objeto da Oferta é de até 6 (seis) meses, contados a partir da data da publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Após a aquisição das Cotas total ou parcialmente, a distribuição será encerrada e o Coordenador Líder deverá publicar o Anúncio de Encerramento da distribuição.

AQUISIÇÃO DAS COTAS

A quantidade mínima de Cotas a serem adquiridas por cada um dos Cotistas é de 20 (vinte) Cotas, perfazendo o montante mínimo de investimento de R$ 2.000,00 (dois mil reais).

O Preço de Aquisição das Cotas não sofrerá alteração do seu valor durante a Oferta.

A aquisição das Cotas será feita mediante assinatura do Contrato de Compra e Venda de Cotas e Termo de Adesão ao Regulamento, que especificará as condições da aquisição e liquidação das Cotas.

O Contrato de Compra e Venda de Cotas servirá como título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito. A não observância às condições de pagamento constantes do Contrato de Compra e Venda de Cotas constituirá o subscritor em mora, de pleno direito, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei 8.668/93.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação vigente.

A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo.

As Cotas objeto de novas emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas, depois de pago o Preço de Aquisição e após o encerramento da presente Oferta, poderão ser negociadas exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela BM&FBovespa em data a ser informada pelas Instituições Participantes da Oferta aos Cotistas.

As Cotas somente serão liberadas para novas negociações no mercado secundário após a autorização da BM&FBOVESPA e após o encerramento da Oferta, sendo certo que, ainda que não estejam liberadas para novas negociações no mercado secundário, as Cotas da Oferta farão jus ao rendimento do Fundo apurado no período, de forma *pro rata temporis*.

Conforme disposto acima, ainda que não estejam liberadas para negociação secundária, as Cotas da Oferta farão jus ao rendimento do Fundo apurado no período, de forma pro rata die, conforme o seguinte procedimento:

a) As Cotas adquiridas na Primeira Liquidação Financeira da Oferta farão jus ao rendimento apurado do Fundo, contados a partir da Data da Primeira Liquidação, conforme a distribuição de rendimentos prevista no Regulamento do Fundo;
b) As Cotas adquiridas na Segunda Liquidação Financeira da Oferta farão jus ao rendimento apurado do Fundo, contados a partir da Data da Segunda Liquidação, conforme a distribuição de rendimentos prevista no Regulamento do Fundo.

Os rendimentos das Cotas adquiridas na Primeira Liquidação Financeira serão apurados ordinariamente entre o primeiro dia subsequente à Data da Primeira Liquidação e o último dia do mês em referência e pagos nos termos do Regulamento. Não obstante, foi aprovado pela AGC realizada em 31 de agosto de 2012 que, excepcionalmente no mês da Segunda Liquidação as Cotas adquiridas na Primeira Liquidação Financeira, receberão os rendimentos do início do referido mês até o dia anterior à Data da Segunda Liquidação, calculados pro rata die, em até 05 (cinco) úteis contados da Data da Segunda Liquidação, de modo que a próxima distribuição de rendimentos seja idêntica para as Cotas adquiridas na Primeira Liquidação Financeira e na Segunda Liquidação Financeira.

Inexistindo a Segunda Liquidação Financeira da Oferta, as Cotas adquiridas farão jus ao rendimento apurado do Fundo, pro rata die, não se aplicando os itens “a” e “b”, acima.

ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA

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

Além disso, o Ofertante poderá modificar a Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores.

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

A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de publicação de anúncio de retificação, nos mesmos jornais utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, conforme o disposto no Art. 27 da Instrução CVM nº 400. Após a publicação do anúncio de retificação, somente serão aceitas ordens dos Investidores que estiverem cientes de que a oferta original foi alterada, e que tiverem conhecimento das novas condições.

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

Além da publicação do anúncio de retificação, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e as Instituições Participantes da Oferta comunicarão aos Investidores o cancelamento da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de Aviso ao Mercado, a exclusivo critério do Coordenador Líder. Nesses casos, os valores até então pagos pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta ou resilição do Contrato de Distribuição.

PÚBLICO ALVO DA OFERTA

A Oferta terá como público alvo os Investidores, sendo que serão destinadas a:

a) Investidores Não Institucionais, que são as pessoas físicas que realizarem investimentos de qualquer valor ou investidores pessoas jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em cotas de fundo de investimento imobiliário, que realizarem investimentos na Oferta de até R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), vedada a colocação para clubes de investimento e observado o Montante Mínimo de Investimento; e

b) Investidores Institucionais são quaisquer investidores, pessoas jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em cotas de fundo de investimento imobiliário, que realizarem investimentos na Oferta superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), vedada a colocação para clubes de investimento.

No âmbito da Oferta, a quantidade mínima de Cotas que cada um dos Investidores deverá adquirir é de 20 (vinte) Cotas, o que equivale ao montante total mínimo de R$ 2.000,00 (dois mil reais).

INADEQUAÇÃO DA OFERTA A INVESTIDORES

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate convencional de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" nas páginas 51 a 68 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

Adicionalmente, o investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, posto que é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendem adquirir as cotas estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, dentre outros aqueles relacionados com a volatilidade do mercado de capitais, a liquidez das cotas e a oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento.

SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400, a CVM: (1) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400 ou do registro, ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (2) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da oferta serão informados aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM nº 400, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária.

PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão publicados no jornal "Valor Econômico", de modo a garantir aos Investidores acesso as informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir Cotas.

Tais documentos também serão disponibilizados no site do Coordenador Líder www.bb.com.br/ofertapublica (neste website na seção de ofertas em andamento, acessar "BB Progressivo II" e posteriormente clicar no documento desejado).

DELIBERAÇÃO DA OFERTA

A presente Oferta foi autorizada nos termos da Reunião do Conselho Diretor do Ofertante, datada de 24 de julho de 2012, conforme extrato da ata anexo ao presente na forma do Anexo II a este Prospecto Preliminar.

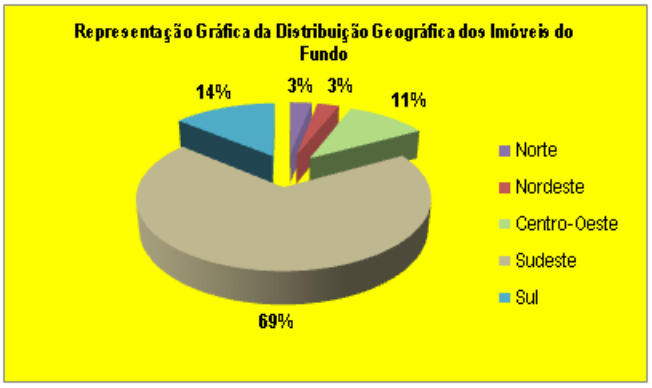
REGIME DE COLOCAÇÃO

A distribuição das Cotas será realizada pelas Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

O patrimônio líquido na data de integralização de cotas na oferta primária do Fundo foi de R$ 1.591.969.000,00 (um bilhão, quinhentos e noventa e um milhões, seiscentos e sessenta e nove mil reais), sendo que a receita bruta de locação prevista anualmente é de R$ 144.000.000,00 (cento e quarenta e quatro milhões de reais).

Os Imóveis que compõem a carteira do Fundo são agências bancárias e prédios comerciais que estão distribuídos por todo o país, conforme a representação gráfica da distribuição geográfica abaixo:



Na carteira do Fundo, alguns imóveis são objeto de penhoras judiciais. Por esse motivo, o Banco do Brasil assumiu, nos documentos de Integralização dos imóveis, o compromisso de se responsabilizar por eventuais execuções judiciais, em sua totalidade, sem impacto ou reflexo para o Fundo e seus cotistas.

Abaixo seguem os principais Imóveis e índice de representatividade:

Destinação de Uso	CIDADE	UF	Valor de Integralização do Ativo (R$)	Percentual do Valor Total Integralizado dos Ativos
Edfício Administrativo - Sede III	Brasilia	DF	287,000,000	20%
Edifício Administrativo - Av. São João	Sao Paulo	SP	97,000,000	7%
Edifício Administrativo - Curitiba	Curitiba	PR	50,000,000	4%
Agência Belo Horizonte	Belo Horizonte	MG	43,340,000	3%
Edifício Administrativo - Rua da Bahia	Belo Horizonte	MG	43,900,000	3%
Agência Tamoios	Belo Horizonte	MG	38,542,000	3%
Edifício Administrativo - Rua São Bento	Sao Paulo	SP	33,000,000	2%
Edifício Administrativo - Av. Goiás	Goiania	GO	30,000,000	2%
Agência Florianópolis	Florianopolis	SC	22,000,000	2%
Agência Zona Sul	Rio De Janeiro	RJ	33,580,000	2%

Ainda, o Fundo buscará remunerar seus cotistas a 8,5% (oito e meio por cento) ao ano, líquido das despesas do Fundo, corrigidos anualmente pela variação do IPCA/IBGE.

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

AQUISIÇÃO DE COTAS

No âmbito da Oferta, qualquer Investidor, incluindo as Pessoas Vinculadas, deverá realizar a aquisição de Cotas junto a uma das Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, durante o correspondente Prazo de Investimento previsto na página 14 deste Prospecto mediante assinatura do Contrato de Compra e Venda de Cotas, os quais serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto na ocorrência das hipóteses listadas nos parágrafos seguintes.

Os Investidores Não-Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas deverão realizar a sua oferta firme de compra de Cotas junto a uma das Instituições Participantes da Oferta, dentro do Prazo de Investimento para Investidores Não-Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Primeira Liquidação Financeira, que terá início na data da publicação do Anúncio de Início (prevista para ocorrer até o dia 13/11/2012) e término em 14/11/12, que precede o encerramento do período de reserva em 7 (sete) Dias Úteis, não havendo a realização do procedimento de Bookbuilding na presente Oferta.

O Prazo de Investimento dos Investidores Não-Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas terá encerramento 7 (sete) Dias Úteis antes ao encerramento do Prazo de Investimento dos demais Investidores na Primeira Liquidação, de forma que a restrição de que trata o artigo 55 da Instrução CVM nº 400 foi dispensada pela CVM.

Assim, os Investidores Não-Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas e que realizarem suas ordens de aquisição dentro do Prazo de Investimento dos Investidores Não-Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sofrerão restrição à aquisição em caso de excesso de demanda superior a um terço, sendo certo que sua participação é restrita na Oferta à tranche destinada aos Investidores Não-Institucionais, sujeitando-se às mesmas restrições que a estes são impostas.

Os Investidores Não-Institucionais que forem considerados Pessoas Vinculadas que não fizerem sua aquisição dentro do Prazo de Investimento dos os Investidores Não-Institucionais que forem considerados Pessoas Vinculadas na Primeira Liquidação Financeira, assim como os Investidores Institucionais que forem considerados Pessoas Vinculadas poderão realizar suas aquisições no Prazo de Investimento estabelecido para os Investidores em geral na Primeira Liquidação Financeira e/ou na Segunda Liquidação, e terão seus pedidos cancelados em caso de haver excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas objeto da Oferta, nos termos do disposto no art. 55 da Instrução CVM nº 400.

No Prazo de Investimento na Segunda Liquidação Financeira da Oferta, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir as Cotas da Oferta em conjunto com os Investidores em geral e terão seus pedidos cancelados em caso de haver excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas objeto da Oferta, nos termos do disposto no art. 55 da Instrução CVM nº 400.

Na hipótese de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo da Oferta que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, poderá referido Investidor desistir de sua aquisição após o início da Oferta, sem qualquer ônus, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 400. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência da aquisição ao Coordenador Líder, aos Coordenadores, aos Coordenadores Convidados, aos Participantes Especiais ou às demais Corretoras Consorciadas (por meio de mensagem eletrônica, telefone/fax, ou correspondência enviada ao endereço do Coordenador Líder, conforme informações contidas no Aviso ao Mercado) até às 16h (dezesseis horas) do primeiro Dia Útil a contar da data de publicação do Anúncio de Início. Caso o Investidor não informe, por escrito, sua decisão de desistência da aquisição até a data e horário mencionados nesta cláusula, deverá adquirir as Cotas da Oferta.

Na ocorrência de excesso de demanda na Segunda Liquidação Financeira da Oferta, conforme abaixo definida, os Critérios de Rateio somente serão observados com relação aos Investidores Não Institucionais que tiverem aderido à Oferta na respectiva Segunda Liquidação Financeira.

Após alocadas as Cotas para os Investidores, caberá ao Coordenador Líder, ao seu exclusivo critério, definir a alocação das eventuais sobras de Cotas.

Ressalta-se que para a presente Oferta foi concedida a dispensa de atender os requisitos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, não se aplicando, dessa forma, qualquer restrição à subscrição realizada pelos Investidores Não-Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas em caso de excesso de demanda, desde que estas realizem a subscrição dentro do Prazo de Investimento para Pessoas Vinculadas na Primeira Liquidação Financeira.

Os investidores podem efetuar sua ordem de aquisição em qualquer das Instituições Participantes da Oferta, porém em apenas uma das instituições. No caso do investidor efetuar ordens de compra de Cotas em dois ou mais participantes da Oferta, somente será considerada uma das ordens, sendo validada pela BM&FBovespa a ordem recebida da Instituição Participante que primeiro apresentar a ordem junto à BM&FBovespa.

PLANO DA OFERTA

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas conforme o plano da Oferta adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo; e (iii) que os representantes das as Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos pelas Instituições Participantes da Oferta.

As Instituições Participantes da Oferta organizarão a colocação das Cotas perante os Investidores, sendo que, no caso de colocação superior à totalidade das Cotas ofertadas, deverão ser observados os Critérios de Rateio a serem realizados pela BM&FBOVESPA para os Investidores Não Institucionais.

A alocação das Cotas perante os Investidores Institucionais será de forma discricionária pelo Coordenador Líder, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, sendo que a colocação das Cotas perante os Investidores Institucionais será realizada em conjunto com os Coordenadores da Oferta. Para tanto os Investidores Institucionais devem mandar suas ordens e os Contratos de Compra e Venda de Cotas assinados para o Coordenador Líder (BB BI) ou para um dos Coordenadores (Banco Votorantim, Bradesco BBI e BTG Pactual) da Oferta, dentro dos Prazos de Investimento. Os Contratos de Compra e Venda firmados pelos Investidores Institucionais poderão ser atendidos em montante inferior ao pretendido, a exclusivo critério do Coordenador Líder.

O Plano da Oferta terá os termos e condições estabelecidos na Cláusula Terceira do Contrato de Distribuição, conforme previsto no item “Procedimentos da Distribuição”, na página 121 deste Prospecto.

LIQUIDAÇÕES FINANCEIRAS

A Oferta contará com 02 (duas) liquidações financeiras das Cotas, sendo a Primeira Liquidação Financeira prevista para a Data da Primeira Liquidação e a Segunda Liquidação Financeira prevista para a Data da Segunda Liquidação.

Caso na Data da Primeira Liquidação Financeira não seja colocado o Volume Total da Oferta, o Coordenador Líder continuará a distribuição das Cotas remanescentes (não adquiridas na Primeira Liquidação Financeira) durante o Prazo de Investimento até a Segunda Liquidação Financeira na Data da Segunda Liquidação.

Entretanto, se na Data da Primeira Liquidação seja colocado o Volume Total da Oferta, o Coordenador Líder irá encerrar a Oferta, sem que seja realizada a Segunda Liquidação Financeira.

CRONOGRAMA ESTIMATIVO

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista[(1)]
1.	Pedido de Registro da Oferta na CVM	31/08/2012
2.	Publicação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar Início das apresentações para potenciais investidores (*Roadshow*)	16/10/2012
3.	Publicação do Comunicado ao Mercado[(2)]	29/10/2012
4.	Concessão do Registro da Oferta	até 12/11/2012
5.	Publicação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	até 13/11/2012
6.	Prazo de Investimento para Investidores Não-Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Primeira Liquidação Financeira	Desde a publicação do Anúncio de Início até 14/11/2012
7.	Prazo de Investimento para os demais Investidores para a Primeira Liquidação Financeira	Desde a publicação do Anúncio de Início até 26/11/2012
8.	Prazo de Investimento para Investidores para a Segunda Liquidação Financeira	30/11/2012 a 18/12/2012
9.	Comunicação, aos Investidores do resultado da alocação de Cotas durante o Prazo de Investimento	28/11/2011 e 20/12/2012
10.	Data da Primeira Liquidação Financeira	29/11/2012
11.	Data da Segunda Liquidação Financeira	21/12/2012
12.	Publicação do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias a contar do Anúncio de Início
13.	Início de negociação das Cotas	Após o encerramento da Oferta e liberação para negociação pela BM&FBOVESPA

(1) Todas as datas previstas estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Ofertante e do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da CVM e da BM&FBOVESPA, sendo que após a concessão do registro da Oferta, as alterações do cronograma estimativo deverão ser previamente comunicadas à CVM, podendo ser considerada modificação da Oferta.

(2) O Comunicado ao Mercado foi publicado para informar os potenciais Investidores da Oferta sobre a realização de certas alterações aos documentos da Oferta, o que inclui a inserção de certos fatores de risco, por exigência imposta pela CVM após a publicação do Aviso ao Mercado.

3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

- Histórico
- Diagnóstico do Setor no Brasil

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Histórico

No Brasil, os fundos imobiliários surgiram em junho de 1993, com a Lei nº 8.668/1993 e foram regulamentados, pela CVM, em janeiro do ano seguinte, através das Instruções CVM 205 e 206, ambas de 14 de janeiro de 1994. A Instrução CVM nº 205 foi revogada pela Instrução CVM nº 472, que por sua vez foi alterada recentemente pela Instrução CVM nº 478.

A partir de 2005, a atividade dos investimentos em fundos imobiliários para pessoas físicas aumentou devido à promulgação da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que as isentou de tributação a título de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelos fundos imobiliários.

Como reflexo da evolução do marco regulatório na indústria e da criação de um ambiente de investimento atrativo à pessoa física, o mercado de fundos imobiliários listados, aos poucos, ganhou a forma que possui hoje.

Tudo isso contribuiu para a crescente demanda por classes de ativos imobiliários e para o desenvolvimento do mercado de fundos de investimento imobiliário ("FII") no Brasil. De acordo com dados da Uqbar, no ano de 2011, até julho, foram registrados R$ 2,6 bilhões de cotas de FII,no ano de 2010 foram registrados R$ 9,8 bilhões de cotas de FII, sendo que no exercício de 2009 o volume de registros foi de R$ 3,44 bilhões.

Os Fundos de Investimento Imobiliário são veículos de investimento coletivo, que agrupam investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668/1993, da Lei nº 9.779/99, da Instrução CVM nº 472 e demais regras aplicáveis.

Os recursos de um FII podem ser aplicados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, na construção de imóveis, na aquisição de imóveis prontos, no investimento em projetos que viabilizem o acesso à habitação e serviços, para posterior alienação, locação ou arrendamento; ou ainda em outros investimentos de lastro imobiliário, como Certificado de Recebíveis Imobiliários, Letra Hipotecária, Letra de Crédito Imobiliário e cotas de outros Fundos Imobiliários, ou seja, em ativos de cunho imobiliário, visando gerar retorno pela valorização, locação, arredamento, venda ou demais atividades relacionadas ao ativo.

O Artigo 45 da Instrução CVM nº 472 estabelece o rol taxativo de ativos que podem ser investidos por um fundo imobiliário:

> *"Artigo 45 (...)*
>
> *I – quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;*
>
> *II – desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;*
>
> *III – ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;*
>
> *IV – cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;*
>
> *V – certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;*
>
> *VI – cotas de outros FII;*
>
> *VII – certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM;*
>
> *VIII – letras hipotecárias; e*
>
> *IX – letras de crédito imobiliário."*

No entanto, a Instrução CVM nº 472 estabeleceu que caso um fundo imobiliário invista volume superior a 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio em títulos e valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 409, sendo que os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos IV, VI e VII descritos acima.

O veículo Fundo Imobiliário é isento de impostos tais como PIS, COFINS e IR. O Imposto de Renda incide somente sobre as receitas financeiras decorrente das aplicações do caixa do Fundo.

Para possuir tal benefício tributário, o Fundo:

- Deve distribuir, pelo menos a cada seis meses, 95% (noventa e cinco por cento) de seu resultado de caixa aos quotistas;
- Não pode investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.

Ainda, o investidor pessoa física recebe rendimentos sem pagar Imposto de Renda, uma vez que os rendimentos distribuídos pelo Fundo são isentos de IR, desde que: a) o cotista seja pessoa física titular de menos de 10% (dez por cento) de cotas do Fundo; b) as suas respectivas cotas gerem rendimentos não superiores a 10% (dez por cento) do rendimento total distribuído pelo Fundo; c) as cotas do Fundo sejam negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; d) o Fundo tenha no mínimo 50 cotistas (Lei 11.033/04). Para melhores esclarecimentos vide Seção Tributação, deste Prospecto.

Os FII são fundos fechados, ou seja, não permitem resgate das cotas, de modo que o retorno do capital investido se dá através da distribuição de resultados, da venda das cotas ou, quando for o caso, na dissolução do fundo com a venda dos seus ativos e distribuição proporcional do patrimônio aos cotistas.

Como o investimento em bens imóveis e aquisição direta de CRI normalmente envolve alto valor de aplicação, poucos são os investidores que possuem recursos suficientes para aplicar diretamente em empreendimentos dessa natureza. Esse foi um dos principais fatores que estimulou o surgimento no mercado do conceito de fundo imobiliário, regulamentado pela legislação brasileira a partir da década de 90, por meio da Lei 8668/93 e da Instrução CVM nº 205, esta revogada pela Instrução CVM nº 472, que por sua vez foi alterada pela Instrução CVM nº 478.

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

Abaixo, podem ser observadas algumas características dos Fundos de Investimento Imobiliário comparativamente às características de um investimento por aquisição direta de imóvel:

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

(*) *A respeito da baixa liquidez das cotas de fundo de investimento imobiliário no mercado secundário, vide o item "Riscos Relacionados à Liquidez", na seção "Fatores de Risco", na página 53 deste Prospecto.*

(**) *São isentos de Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo fundo, com no mínimo 50 (cinquenta) cotistas, à pessoa física titular de menos de 10% (dez por cento) de cotas de fundo cujas cotas são negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado (Lei nº 11.033/04). Para maiores informações acerca da tributação incidente no investimento nas cotas do Fundo, leia o item "Tributação dos Investidores", na seção "Tributação", na página 127 deste Prospecto.*

Diagnóstico do Setor no Brasil

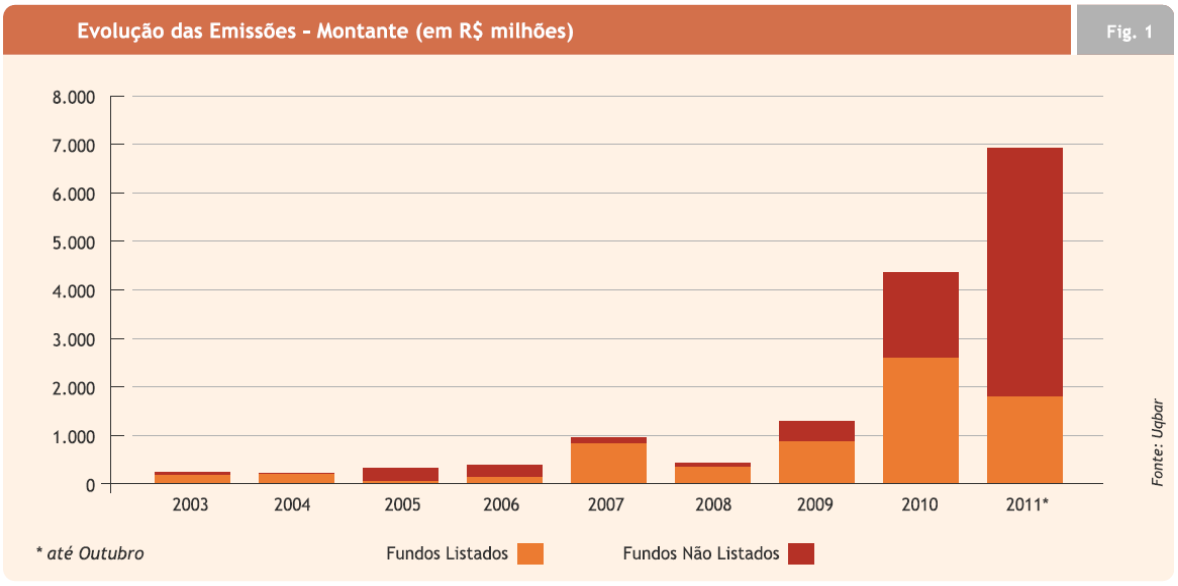
Atualmente o país vive uma nova realidade de mercado, tendo em vista as moderadas taxas de inflação, os novos conceitos que permeiam os meios empresariais – de qualidade, competitividade e produtividade – e o encaminhamento de reformas estruturais que conduzem de forma gradativa à estabilização da economia.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

Recentemente, o crédito imobiliário se ampliou largamente, os prazos de financiamento se alongaram e houve o desenvolvimento do financiamento via mercado de capitais, com relevante participação de capital estrangeiro.

Apesar de terem sido criados há mais de 10 anos, o volume de oferta de novos fundos não tem apresentado um ritmo consistente. Mesmo assim, nota-se um crescimento em sua importância e popularidade.

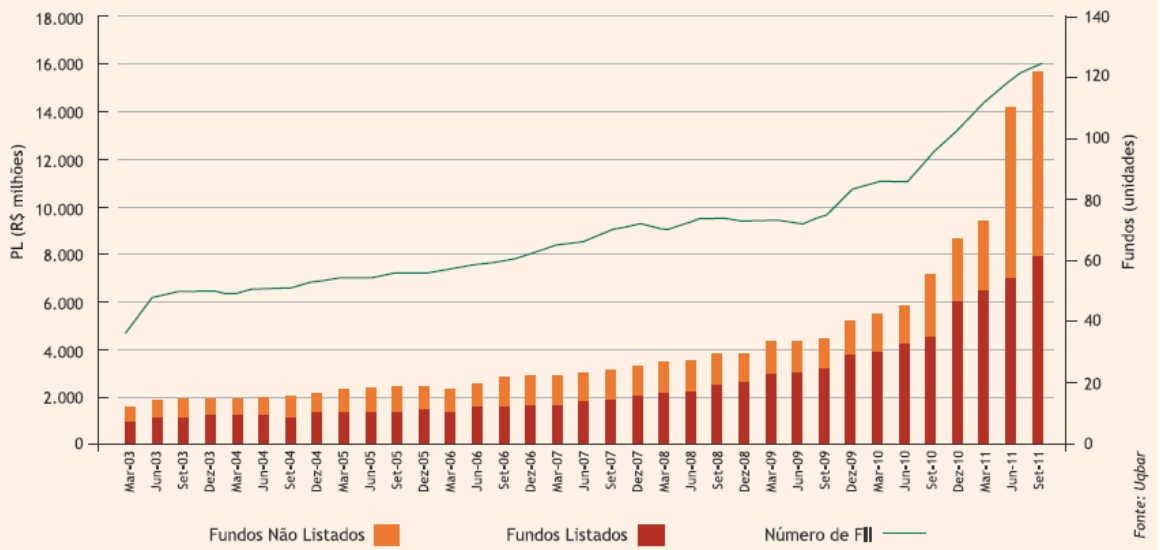
O ano de 2011 terminou com um conjunto de 141 FII, com patrimônio líquido consolidado de R$ 18,02 bilhões, dos quais 60 FII são listados e tem uma capitalização de mercado consolidada de R$ 12,55 bilhões. (*Fonte: Anuário Uqbar 2012: Securitização e Financiamento Imobiliário)*

Nota-se nos gráficos 1, 2 e 3 abaixo (todos os gráficos apresentados nesta seção foram retirados do "Guia do Investidor – Fundo de Investimento Imobiliário" - 2ª Edição – Publicado pela Uqbar Informação e Educação Financeira Avançada Ltda.) que os FII passaram a efetivamente serem partes relevantes de um novo modelo de geração de *funding* para os tomadores de recursos e uma nova opção de investimento para os investidores após a edição da Instrução CVM nº 472:



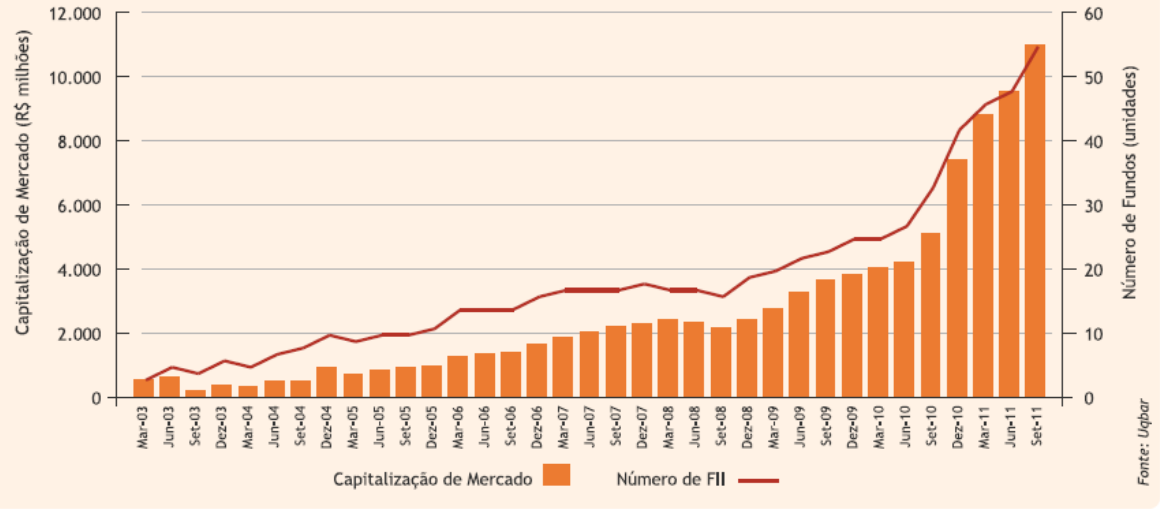
Evolução do Patrimônio Líquido

Fig. 2



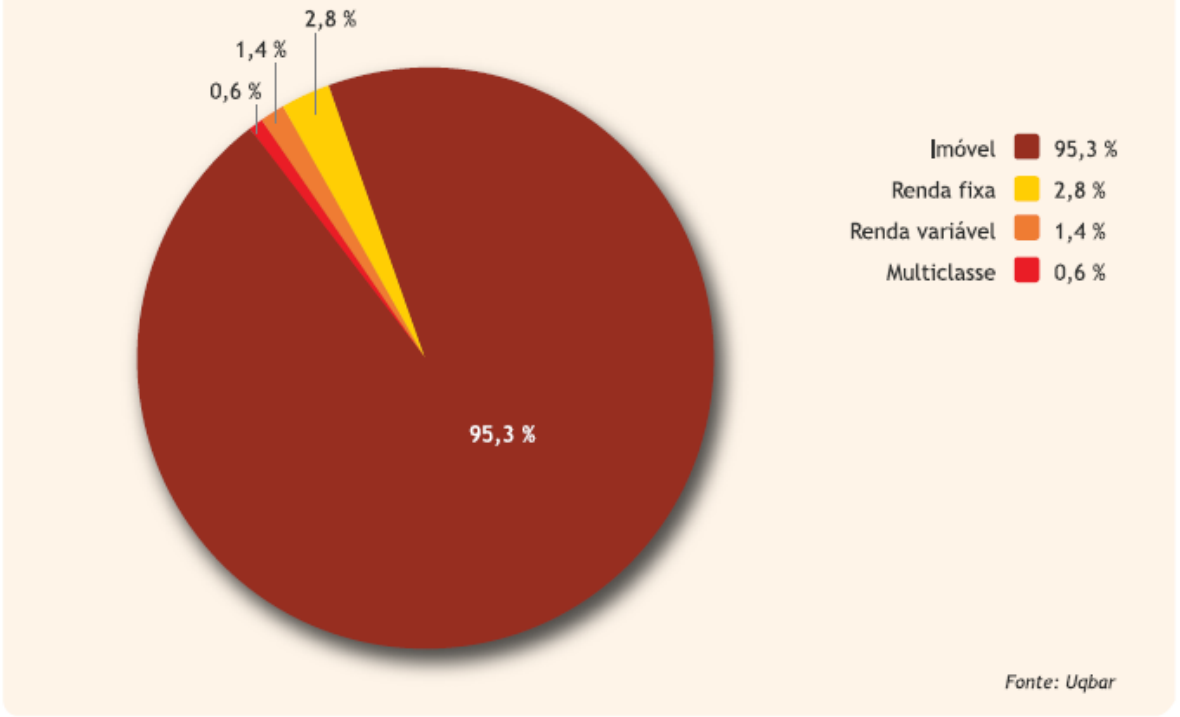
Evolução da Capitalização de Mercado e Número de Fundos

Fig. 3



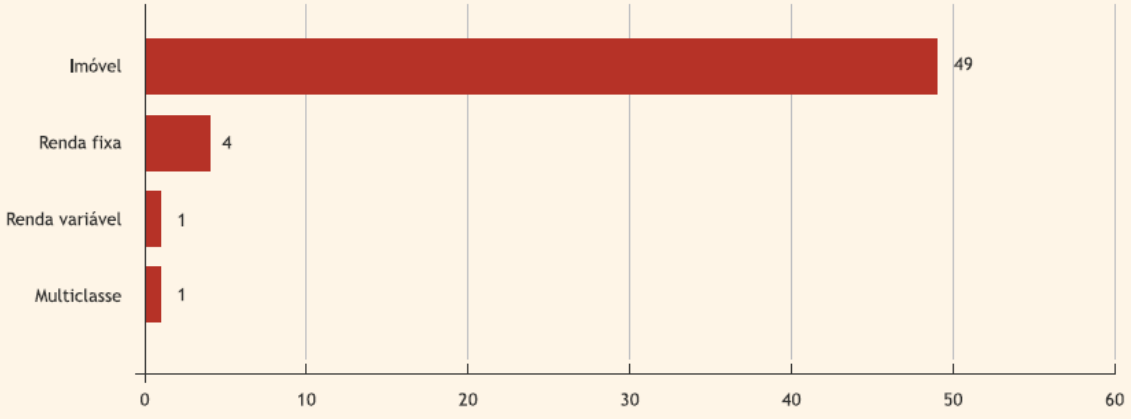
Apesar da diversificação do escopo de investimentos do FII trazidas pela Instrução CVM nº 472, a maioria dos FII ainda são destinados a investimentos diretos em imóveis. Os gráficos abaixo mostram uma divisão do mercado levando-se em consideração a classe de ativos alvo, sendo que os fundos dedicados à aquisição de CRI são considerados dentro da classe de renda fixa:

Composição da Capitalização de Mercado por Classe de Ativo em 31/10/2011 Fig. 04



Fonte: Uqbar

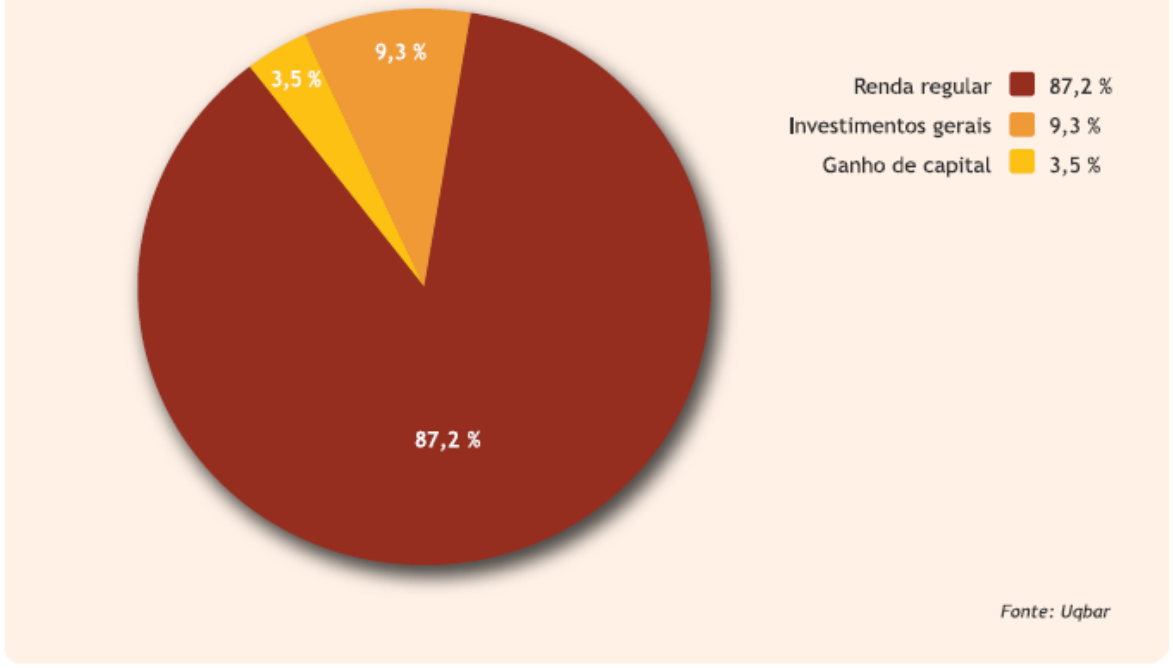
Número de FII por Classe de Ativo em 31/10/2011 Fig. 05



Fonte: Uqbar

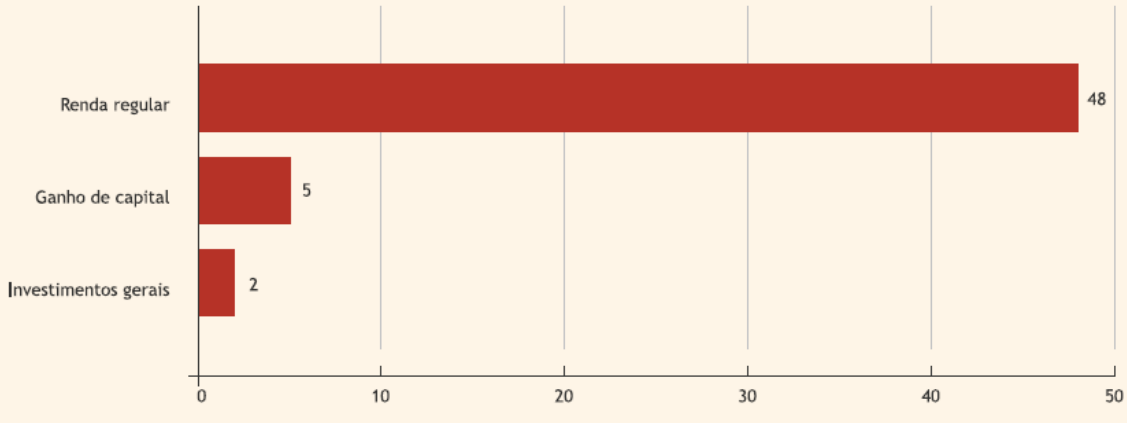
O gráfico abaixo apresenta uma classificação dos FII baseada em critérios de decisão de investimento do público alvo de cada FII, levando em consideração a intenção dos investidores com relação ao retorno de seu investimento e forma de aplicação dentro da política de investimento dos FII:

Composição da Capitalização de Mercado por Finalidade em 31/10/2011 — Fig. 08



Fonte: Uqbar

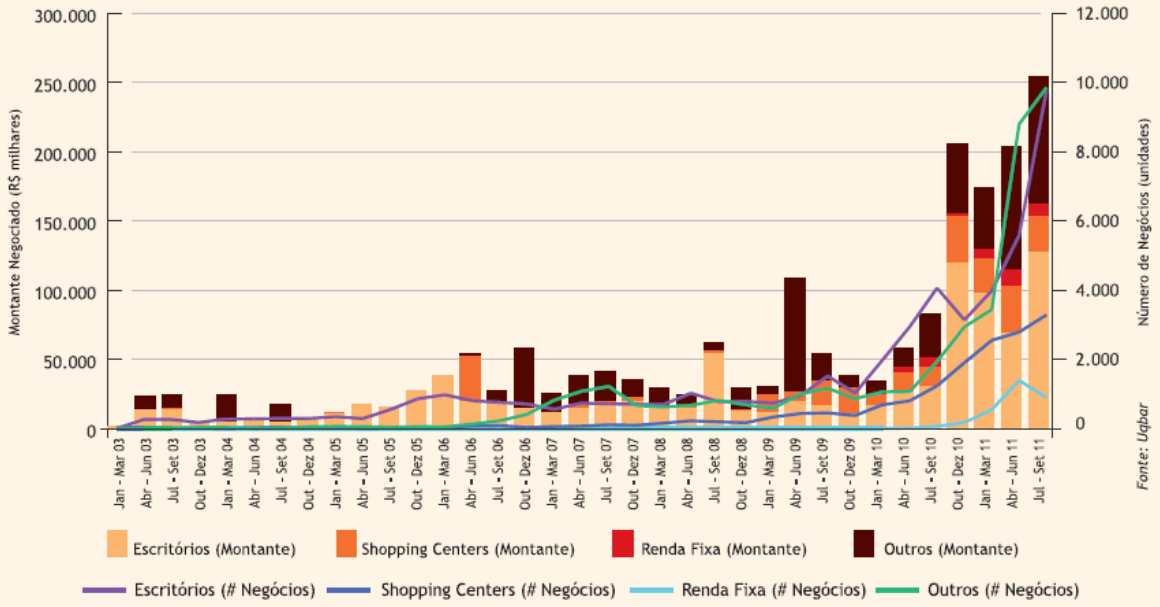
Número de FII por Finalidade em 31/10/2011 — Fig. 09



Fonte: Uqbar

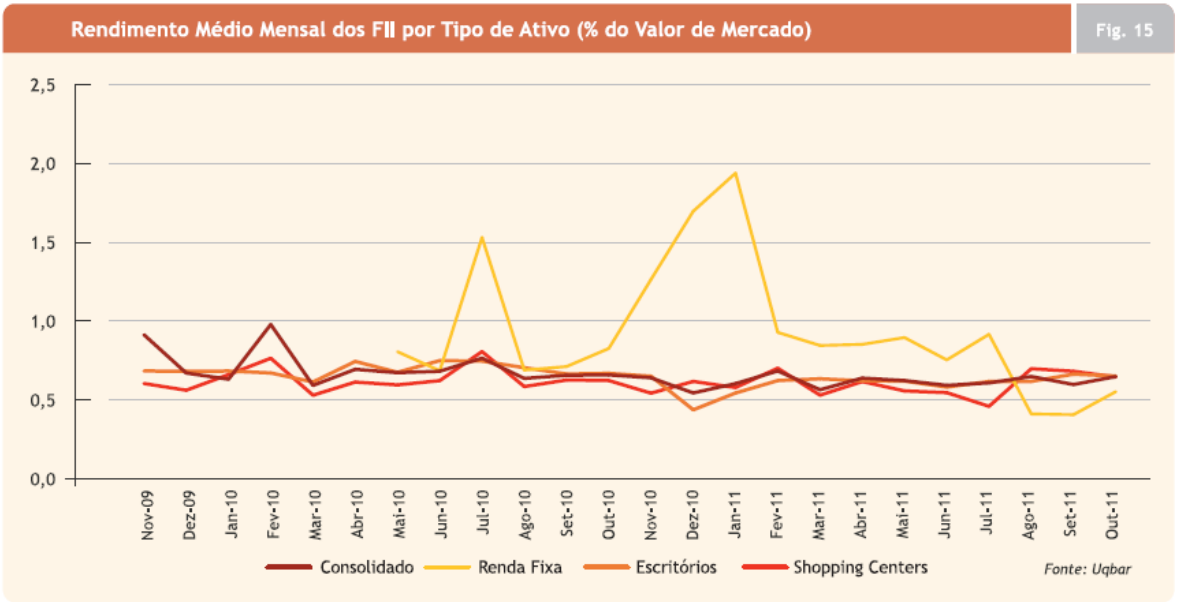
O gráfico abaixo demonstra o comportamento do mercado secundário das cotas de FII listadas na BM&FBOVESPA e divide sua classificação em razão dos ativos alvo de investimento dos fundos, apresentando sua liquidez no mercado secundário:

Evolução das Negociações dos FII Listados na BM&FBOVESPA por Tipo de Ativo Fig. 12



Fonte: Uqbar

A análise a seguir apresenta detalhes sobre o rendimento do investimento realizado, também levando em consideração a classe de ativos alvo do FII:



Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados públicos. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto, foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Tais declarações têm como base informações obtidas de fontes consideradas confiáveis, tais como SECOVI e Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, dentre outras.

4. FATORES DE RISCO

- Riscos de Bloqueio à Negociação das Cotas
- Riscos Relacionados à Liquidez
- Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento
- Risco Relativo à Concentração e Pulverização
- Risco de Concentração das Cotas no Ofertante
- Risco de Diluição
- Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos
- Risco de Desapropriação
- Risco de Potencial Conflito de Interesses
- Risco de Distorções nos Valores de Locação dos Ativos Alvo
- Risco de Distorções nos Valores de Aquisição dos Ativos Alvo
- Risco de Potencial Conflito de Interesses entre o Escriturador das Cotas, o Ofertante e o Locatário
- Riscos relacionados à formalização de Escrituras Públicas de Conferência de Bens
- Risco de Sinistro
- Risco de Despesas Extraordinárias
- Risco das Contingências Ambientais
- Risco de Concentração da Carteira do Fundo
- Riscos Tributários
- Risco Institucional
- Riscos Macroeconômicos Gerais
- Riscos do Prazo
- Risco Jurídico
- Riscos de Crédito
- Risco Imobiliário
- Risco de Amortização Extraordinária
- Risco de Condições Econômicas Adversas Regionais
- Risco de Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior
- Risco de Perdas não Cobertas pelos Seguros Contratados
- Risco de Custos Relativos a Eventuais Reclamações de Terceiros
- Risco de Flutuações no Valor dos Ativos do Fundo
- Risco da Rentabilidade estar Vinculada à Política de Investimentos
- Risco de Inexistência de Garantia das Aplicações do Fundo
- Risco de Inadimplência dos Emissores dos Ativos de Investimento
- Risco de Exposição do Fundo a Riscos de Crédito
- Risco de Intervenção ou Liquidação do Custodiante
- Risco de Alteração do Regulamento
- Risco de Inexistência de Rendimento Predeterminado
- Risco de Quórum de Aprovação Qualificado
- Risco do Pouco Desenvolvimento do Mercado
- Risco Relacionado à Existência de Ônus Real
- Baixa Liquidez de alguns Ativos de Investimento
- Demais Riscos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

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

A aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário 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 cotas que serão distribuídas e ao objeto do Fundo. Por esta razão, o Investidor interessado na aquisição das Cotas deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Prospecto antes de tomar a sua decisão de investimento.

Deve-se frisar que a propriedade de Cotas não confere aos seus titulares a propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre fração ideal específica destes imóveis. Os direitos dos Cotistas são, assim, exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo uniforme e não individualizado.

RISCO DE BLOQUEIO À NEGOCIAÇÃO DE COTAS

As Cotas objeto de cada distribuição pública somente serão liberadas para negociações subsequentes no secundário após o encerramento da respectiva oferta, desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento da Oferta, não poderá negociar suas Cotas na BM&FBOVESPA.

RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ

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

Os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimenta volumes significativos de recursos e que atrai um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas cotas.

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

Não há qualquer garantia do Administrador em relação à possibilidade de venda das Cotas no mercado secundário, preço obtido pelas Cotas, ou mesmo garantia de saída ao investidor. Esta última hipótese pode trazer ao investidor perda de patrimônio.

RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO

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

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelo Locatário dos Ativos Alvo pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos Ativos Alvo e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Investimento.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo e início da obtenção das receitas de locação, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Investimento, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo nesse período.

RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO

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

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações na Assembleia Geral de Cotistas sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

RISCO DE CONCENTRAÇÃO DAS COTAS NO OFERTANTE

Será admitida a Distribuição Parcial das Cotas da Oferta, sem estipulação de montante mínimo de colocação, nos termos do parágrafo 5º do artigo 30 da Instrução CVM nº 400 de modo que a Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Oferta.

Assim há o risco de que o Ofertante permaneça com uma parcela significativa das Cotas do Fundo após encerrada a Oferta, de modo que poderá ser detida uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários, observado que, nos termos do item 13.3, inciso "iii" do Regulamento, o Cotista que seja locatário é considerado um Cotista Conflitado e não terá direito a voto em quaisquer deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.

Nesta hipótese há a possibilidade de alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

Ainda, caso o disposto no item 13.3, inciso "iii" do Regulamento seja revogado ou por qualquer motivo deixe de ser aplicado, há possibilidade de: (i) que deliberações na Assembleia Geral de Cotistas sejam tomadas pelo Ofertante em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários;

RISCO DE DILUIÇÃO

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas que não adquirirem Cotas ao menos na mesma proporção das Cotas detidas no Fundo incorrerão no risco de terem a sua participação no patrimônio do Fundo diluída.

NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora ou das Instituições Participantes da Oferta, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO

Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvo, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvo que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda total ou parcial da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES

Tendo em vista que a Instituição Administradora e o Locatário são entidades que possuem relevante vinculação societária, conforme o disposto no item "Possíveis Conflitos de Interesse entre as Partes", da Seção "Relacionamento entre as Partes", na página 141, do Prospecto Preliminar, tal situação poderá acarretar hipóteses de conflito de interesses efetivo ou potencial entre estes, em situações bastante específicas, tais como, mas não se limitando, (i) nos assuntos que envolverem os Contratos de Locação Atípica, sem que haja previsão específica no referido contrato com relação ao assunto em discussão e que, eventualmente, exista alguma margem de interpretação subjetiva por parte da Instituição Administradora, dentro dos limites que estiverem previstos no Regulamento do Fundo; (ii) quando do encerramento da vigência do Contrato de Locação Atípica, caso não tenha sido formalizada a nova locação, o contrato atual passaria a ter vigência por prazo indeterminado, excetuando-se as cláusulas de atipicidade e poderia ser rescindido a qualquer momento, o que demandaria uma ação da Instituição Administradora na defesa dos interesses do Fundo, ainda que não haja tempo suficiente para convocação e instalação da assembleia geral de cotistas; (iii) na renovação do Contrato de Locação Atípica, ao serem definidos os novos valores de locação a partir de negociação entre a Instituição Administradora e o Locatário, poderá ocorrer distorções em relação ao valor de mercado; (iv) na hipótese de alienação do(s) ativo(s) do Fundo por meio de negociação do(s) valor(es) de venda ao Locatário, poderá ocorrer distorções em relação ao valor de mercado; ou ainda; (v) na aprovação para a realização das Benfeitorias Necessárias dos Ativos Alvo do Fundo poderá ocorrer distorções dos valores. Estas situações, caso concretizadas podem acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

RISCO DE DISTORÇÕES NOS VALORES DE LOCAÇÃO DOS ATIVOS ALVO

A Instituição Administradora e o Locatário possuem uma vinculação societária relevante, conforme o disposto no item "*Possíveis Conflitos de Interesse entre as Partes", da Seção "Relacionamento entre as Partes*", na página 141, do Prospecto Preliminar. Adicionalmente, o Fundo adquiriu os Ativos Alvo do Locatário com o objetivo único e exclusivo de alugá-los de volta ao Locatário, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica. Assim, tendo em vista que o valor de locação de tais Ativos Alvo foi acordado entre a Instituição Administradora e o Locatário e não está sujeito à revisão durante a totalidade do prazo da locação de 120 (cento e vinte) meses, não é possível assegurar a inexistência de distorções sobre os valores de locação de tais Ativos Alvo, o que pode culminar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

RISCO DE DISTORÇÕES NOS VALORES DE AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO

O Fundo possui em seu portfolio Ativos Alvo que foram adquiridos do Locatário, mediante a integralização de tais Ativos Alvo no Fundo quando da realização da 1ª emissão primária de Cotas do Fundo. O valor de integralização de tais Ativos Alvo foi validado pela Instituição Administradora com base nos laudos de avaliação. Ocorre que a Instituição Administradora possui vinculação societária com o Locatário, fato que pode ter ocasionado distorções sobre os valores de aquisição de tais Ativos Alvo, o que pode culminar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O ESCRITURADOR DAS COTAS, O OFERTANTE E O LOCATÁRIO

O Locatário, o Ofertante e o Escriturador são a mesma pessoa jurídica, ou seja, o Banco do Brasil S.A. A concentração de tais atribuições em uma única pessoa jurídica pode, em determinados casos, colocar o Banco do Brasil S.A. em situações em que os diferentes interesses decorrentes dos direitos e obrigações assumidos não convirjam com os melhores interesses do Fundo ou dos Cotistas, hipótese na qual as ações ou decisões por ele tomadas podem resultar em uma potencial situação de conflito de interesses, que pode ocasionar, consequentemente, prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

RISCOS RELACIONADOS À FORMALIZAÇÃO DE ESCRITURAS PÚBLICAS DE CONFERÊNCIA DE BENS

A integralização dos Ativos Alvo pertencentes ao patrimônio do Fundo foi realizada mediante a celebração do Instrumento Particular de Conferência de Bens. No intuito de consolidar a efetiva transferência da propriedade de tais Ativos Alvo ao Fundo, estão sendo lavradas entre o Ofertante e o Fundo, as Escrituras Públicas de Conferência de Bens com relação a cada Ativo Alvo, para posterior apresentação e registro junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes.

No entanto, na data deste Prospecto Preliminar, ainda há Escrituras Públicas de Conferência de Bens pendentes de formalização e subsequente registro no cartório de registro de imóveis competente, sendo que a não formalização de tais Escrituras Públicas de Conferência de Bens e posterior registro destas nos cartórios de registro de imóveis competentes pode trazer prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

RISCO DE SINISTRO

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

RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

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

RISCO DAS CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS

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

RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

O Fundo destinou os recursos para a aquisição de Ativos Alvo, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvo que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

RISCOS TRIBUTÁRIOS

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

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

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

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e LCI, nos termos da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

Existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

RISCO INSTITUCIONAL

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras.

A economia brasileira em seu contexto macroeconômico particular já realizou inúmeros ajustes, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

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

RISCOS MACROECONÔMICOS GERAIS

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

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas.

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

• política monetária, cambial e taxas de juros;

• políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;

• greve de portos, alfândegas e receita federal;

• inflação;

• instabilidade social;

• liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

• política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;

• racionamento de energia elétrica; e

• outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

RISCOS DO PRAZO

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

RISCO JURÍDICO

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

RISCOS DE CRÉDITO

Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Ativos Alvo do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento, por parte dos respectivos Locatários das obrigações decorrentes dos contratos de locação referentes aos Ativos Alvo.

Assim, por todo o tempo em que os Ativos Alvo estiverem locados ao Locatário, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito deste. Na eventualidade de não renovação dos contratos de locação atípica ou mesmo de sua rescisão por qualquer motivo, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela alienação desse Imóvel, não sendo a Instituição Administradora responsável por quaisquer variações nos resultados do Fundo em decorrência de flutuações nessa demanda.

Não há garantia legal quanto ao recebimento da aceleração de aluguéis vincendos oriundos dos contratos de locação atípica relativos aos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo.

RISCO IMOBILIÁRIO

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

RISCO DE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

Caso existam recursos no caixa do Fundo que não estejam investidos em Ativos Alvo, a Instituição Administradora poderá realizar uma amortização extraordinária das Cotas no montante do saldo de caixa disponível, proporcionalmente à quantidade de Cotas em circulação, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas estabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

RISCO DE CONDIÇÕES ECONÔMICAS ADVERSAS REGIONAIS

As condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os Ativos Alvo e a capacidade de manter e renovar as locações podem causar um efeito adverso para o Fundo.

Os resultados do Fundo dependem substancialmente da sua capacidade de adquirir Ativos Alvo e locar e/ou manter locados os espaços dos Ativos Alvo aos Locatários. Condições adversas nas regiões em que se encontram situados os Ativos Alvo podem restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações. Caso os Ativos Alvo não gerem receita suficiente para que possam cumprir com as suas obrigações, a condição financeira e os resultados do Fundo podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, a atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações de imóveis e o grau de interesse de potenciais compradores dos Ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas.

Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem se tornar menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar o Fundo no momento da alienação dos Ativos Alvo que integram o seu patrimônio, se for o caso.

Além disso, bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis comerciais nas regiões onde se encontram os Ativos Alvo descritos neste Prospecto, e suas margens de lucros podem ser afetadas em função dos seguintes fatores, dentre outros (i) criação e/ou aumento nas alíquotas de tributos e tarifas públicas incidentes, (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, (iii) eventos adversos que limitem atividades relacionadas aos setores comercial e bancário ou mesmo afetem ou limitem as atividades principais do Banco do Brasil, na condição de Locatário dos Ativos Alvo de propriedade do Fundo (iv) períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento da taxa de juros que causem queda nos preços das locações e/ou aumento da inadimplência dos Locatários; (v) eventual decadência econômica das regiões onde se encontram localizados os Ativos Alvo; e (vi) percepções negativas pelos Locatários com relação à segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, das regiões onde se situam os Ativos Alvo.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Há de se destacar que, em razão de especificidades da legislação federal, estadual ou municipal, os Ativos Alvo ou alguns dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, podem estar sujeitos a restrições ou normativos especiais que impeçam a livre transferência dos imóveis sem que seja aprovada tal transferência previamente por órgão governamental, como é o caso de imóveis foreiros, cuja transferência de titularidade do domínio útil é sujeita à aprovação da SPU – Secretaria do Patrimônio da União, o que pode demandar tempo e custos adicionais à transferência da titularidade de direitos sobre o Imóvel ao Fundo. Ademais, há possibilidade de exercício de direito de preferência pela União na aquisição de imóveis foreiros. Outros normativos específicos a serem considerados são aqueles que criam regras específicas de uso, seja por via legal, condominial ou de zoneamento, as quais, além de restritivas à transferência, podem gerar impactos à liberdade de ocupação e uso de determinados imóveis. Tais restrições, de maneira geral, podem afetar a rentabilidade do Fundo, na medida em que causem impacto na documentação afeta à regularidade e transferência do imóvel ao Fundo ou mesmo quanto à utilização pelos Locatários.

RISCO DE OCORRÊNCIA DE CASOS FORTUITOS E EVENTOS DE FORÇA MAIOR

A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Ativos Alvo podem impactar as atividades do Fundo.

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos Alvo integrantes de sua Carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos Alvo. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

RISCO DE PERDAS NÃO COBERTAS PELOS SEGUROS CONTRATADOS

Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos Ativos Alvo, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos Cotistas.

Não se pode garantir que o Locatário dos Ativos Alvo contratará e manterá contratadas apólices de seguros para os respectivos Ativos Alvo e, ainda, que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos Alvo de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional.

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

RISCO DE CUSTOS RELATIVOS A EVENTUAIS RECLAMAÇÕES DE TERCEIROS

Na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo, o Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros, inclusive de prestadores de serviço contratados pelo Fundo para operação dos Ativos Alvo.

Na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas.

RISCO DE FLUTUAÇÕES NO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

O valor dos Ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

RISCO DA RENTABILIDADE ESTAR VINCULADA À POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimentos do Fundo.

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do respectivo fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes, primordialmente, das locações dos Ativos Alvo e, ocasionalmente, da venda dos Ativos Alvo.

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados nos Ativos Alvo, os quais são imóveis de natureza comercial, prontos ou em construção. Não há garantia de sucesso de implementação da Política de Investimentos almejada pelo Fundo, mesmo que todos os investimentos alvo do Fundo sejam realizados, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

RISCO DE INEXISTÊNCIA DE GARANTIA DAS APLICAÇÕES DO FUNDO

As aplicações no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Coordenador Líder, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Igualmente, nem o Fundo nem a Instituição Administradora prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade ou remuneração decorrentes da aplicação em cotas. Desse modo, todos os eventuais rendimentos, bem como o pagamento do principal, provirão exclusivamente da carteira de Ativos do Fundo, a qual está sujeita a riscos diversos, e cujo desempenho é incerto.

Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor das Cotas no curto prazo, hipótese na qual o Fundo estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado e os Cotistas poderão ser obrigados a aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos sofridos pelo Fundo, de acordo com os limites impostos pela regulamentação aplicável.

RISCO DE INADIMPLÊNCIA DOS EMISSORES DOS ATIVOS DE INVESTIMENTO

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Alvo deve ser aplicada em Ativos de Investimento. Tais títulos e ativos podem vir a não ser honrados pelos respectivos emissores, de modo que o Fundo teria que suportar tais prejuízos, o que afetaria negativamente a rentabilidade das Cotas.

RISCO DE EXPOSIÇÃO DO FUNDO A RISCOS DE CRÉDITO

Os Cotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores que lhes forem pagos pelo Locatário a título de locação dos Ativos Alvo, deduzidas as despesas e acrescidos os rendimentos das disponibilidades financeiras. Assim, por todo o tempo em que os Ativos Alvo estiverem locados aos Locatários, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito desta. Na eventualidade de não renovação dos contratos de locação atípica ou mesmo de sua rescisão por qualquer motivo, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela alienação desse Imóvel, não sendo a Instituição Administradora responsável por quaisquer variações nos resultados do Fundo em decorrência de flutuações nessa demanda.

Não há garantia legal quanto ao recebimento da aceleração de aluguéis vincendos oriundos dos Contratos de Locação Atípica relativos aos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo.

RISCO DE INTERVENÇÃO OU LIQUIDAÇÃO DO CUSTODIANTE

O Fundo terá conta corrente no Custodiante. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial deste, há possibilidade de os recursos ali depositados serem bloqueados e somente por via judicial serem recuperados para o Fundo, o que afetaria sua rentabilidade e poderia levá-lo a perder parte do seu patrimônio.

RISCO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

O Regulamento pode ser alterado em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotista. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

RISCO DE INEXISTÊNCIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO

As cotas serão valorizadas todo dia útil, conforme os critérios de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. A valorização de tais Ativos não representam nem deverá ser considerada promessa ou garantia de rentabilidade aos Cotistas. Portanto, os Cotistas somente receberão rendimentos se os resultados da carteira do Fundo assim permitirem.

RISCO DE QUÓRUM DE APROVAÇÃO QUALIFICADO

Nas Assembleias Gerais, as deliberações relativas às matérias (i) alteração do Regulamento do Fundo; (ii) destituição da Instituição Administradora; (iii) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (iv) eleição e destituição dos representantes dos Cotistas; (v)deliberação sobre as situações de conflitos de interesses e (vi) Deliberação sobre a alienação dos Ativos Alvo quando convocada por Cotista que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, nos termos do item 9.2.2 do Regulamento, dependerão de aprovação da maioria absoluta das Cotas emitidas.

RISCO DO POUCO DESENVOLVIMENTO DO MERCADO

As operações do Fundo e os investimentos e locações relacionados aos Ativos estão sujeitos a um conjunto de obrigações e contratos ainda pouco utilizados e testados.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange ao tipo de operação financeira a que estará sujeito o Fundo, em situações atípicas ou conflitantes, o Fundo poderá enfrentar dificuldades para executar tais obrigações e contratos e/ou poderá, inclusive, não conseguir os resultados esperados no âmbito de tais execuções.

Esses fatores poderão atrasar retornos do Fundo e/ou causar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

RISCO RELACIONADO À EXISTÊNCIA DE ÔNUS REAL

Nos Ativos Alvo que tenham sido apontados ônus real, conforme Anexo VIII do Prospecto há o risco desses ônus impactarem negativamente o direito de propriedade a ser exercido pelo Fundo.

Nos termos do Instrumento Particular de Conferência de Bens, com relação aos Imóveis que tenham qualquer tipo de pendência de regularizações imobiliárias, o Ofertante será responsável por todos os danos e/ou prejuízos que venham a ser causados ao Fundo, obrigando-se o Ofertante a indenizar e manter o Fundo indene contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta ou indiretamente sofridos pelo Fundo, desde que referido dano ou prejuízo não tenha sido causado por ato doloso ou culposo do Fundo.

Ainda, os Ativos Alvo estão em fase de lavratura das Escrituras Pública de Conferência de Bens para posterior registro nas suas respectivas matrículas.

Assim há o risco da Política de Investimento do Fundo não se implementar em sua totalidade caso alguns dos Ativos Alvo não possam ser integralizados no Fundo.

BAIXA LIQUIDEZ DE ALGUNS ATIVOS DE INVESTIMENTO

O Fundo poderá realizar investimentos em LCI, CRI ou LH, os quais possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação na curva. Assim, caso seja necessária a venda destes Ativos de Investimento da carteira do Fundo, como nas hipóteses de liquidação previstas no Regulamento, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar adversamente a rentabilidade das Cotas.

DEMAIS RISCOS

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

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário relacionado a imóveis de operação comercial, bem como perspectivas de desempenho tanto do Fundo quanto de desenvolvimento do mercado imobiliário relacionado a imóveis similares aos perseguidos pelo Fundo, conforme sua Política de Investimentos, os quais estão sujeitos a riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Fundo de modo que os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

- Características Básicas do Fundo
- Base Legal
- Patrimônio do Fundo
- Assembleia Geral de Cotistas
- Forma de Condomínio
- Prazo
- Política de Investimento
- Da utilização dos Recursos do Fundo não alocados nos Ativos Alvo
- Representação do Fundo
- Taxas e Encargos do Fundo
- Informações aos Cotistas
- Administração, Gestão e Prestação de Serviços
- Características das Cotas
- Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas
- Dos Conflitos de Interesse
- Novas Emissões de Cotas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Características Básicas do Fundo

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Base Legal

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e as Instruções CVM nº 472 e nº 516, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

Patrimônio do Fundo

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários, por meio da aquisição de Ativos Alvo, com vistas à obtenção de renda através da locação destes aos Locatários, ou Ativos de Investimento, observados os termos e condições do Regulamento, bem como da legislação e regulamentação vigentes.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;

II. Alteração do Regulamento do Fundo;

III. Destituição da Instituição Administradora;

IV. Eleição de substitutos da Instituição Administradora;

V. Autorização para a emissão de novas cotas do Fundo;

VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VII. Deliberação quanto à dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;

VIII. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;

IX. Apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;

X. Aumento dos Encargos do Fundo;

XI. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses

XII Deliberar sobre a alienação dos Ativos Alvo quando convocada por Cotista que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, nos termos do item 9.2.2 do Regulamento; e

XII. Alteração do prazo de duração do Fundo.

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

Independentemente das formalidades previstas acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

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

Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, sendo vedada a rubrica “assuntos gerais”.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

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

Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora na forma prevista acima.

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

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora; (c) empresas ligadas a Instituição Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

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

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto acima, e a legislação e normativos vigentes.

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

I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

I. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

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

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

Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos itens II, III, VI, VII, IX, XI e XII acima.

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

A Instituição Administradora, após receber a solicitação de que trata o Item 9.8 do Regulamento, pode:

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

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

O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Item 9.8 do Regulamento, deverá informar a Instituição Administradora do teor de sua proposta.

Instituição Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Item 9.8 do Regulamento, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Inciso II do Item 9.8.1, do Regulamento, serão arcados pela Instituição Administradora.

As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 8 (oito) dias de sua realização.

Forma de Condomínio

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo admitido o resgate de suas Cotas.

Prazo

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Política de Investimento

A Política de Investimento a ser adotada pela Instituição Administradora consistirá na aplicação dos recursos do Fundo nos Ativos Alvo, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo e, especialmente, das receitas obtidas com a locação dos Ativos Alvo, não sendo objetivo direto e primordial do Fundo obter ganhos de capital com a compra e venda dos Ativos Alvo.

Será permitida a conferência de Ativos Alvo ao Fundo, a título de integralização de Cotas que venham a ser subscritas pelos Cotistas, desde que sejam aprovados pela Assembleia Geral de Cotistas, na forma da legislação e regulamentação vigentes e observadas as disposições contidas no Regulamento.

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

Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em títulos e/ou valores mobiliários, a Instituição Administradora deverá prestar os serviços de custódia de tais ativos ou firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira de primeira linha devidamente autorizada pela CVM.

Não obstante a Política de Investimento seja a de aplicação dos recursos do Fundo 100% nos Ativos Alvo, os recursos integralizados pelo Ofertante no Fundo e o caixa disponível não distribuído pelo Fundo aos seus cotistas ficarão investidos nos seguintes Ativos de Investimento: LCI, CRI, LH, títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha, bem como cotas de fundo de investimento de liquidez diária ou quaisquer outros valores mobiliários.

Assim, caso o FII invista preponderantemente em Ativos de Investimento, a alocação desses investimentos deverá observar os seguintes limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros:

(I) Até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando o emissor for instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN");
(II) Até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando o emissor for companhia aberta;
(III) Até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando o emissor for fundo de investimento;
(IV) Até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando o emissor for pessoa física ou pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN; e
(V) Não haverá limites quando o emissor for a União Federal.

Caso o Fundo invista em Ativos de investimento, deverá observar os seguintes parâmetros para seleção desses ativos:

(I) As LH e LCI e os CRI objeto de investimento pelo Fundo deverão ser emitidas por instituição financeira de primeira linha;
(II) As disponibilidades financeiras do Fundo poderão ser aplicadas, a critério do GESTOR, em títulos de renda fixa, públicos ou privados e/ou em cotas de fundos de investimentos que invistam, preponderantemente, em tais títulos, para atender às necessidades de liquidez do Fundo; e
(III) O Fundo poderá realizar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial das posições detidas à vista, cuja exposição seja sempre, no máximo, até o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Findos os prazos de locação, o respectivo Locatário terá a prerrogativa na renovação das locações, podendo ser celebrados contratos de locação convencional, sob o regime da Lei nº 8.245/91. Caso não ocorra a renovação das locações ao respectivo Locatário, ou na hipótese de rescisão de qualquer dos contratos de locação atípica, a Instituição Administradora poderá locar os Ativos Alvo a terceiros ou promover sua alienação pelo Fundo, a seu exclusivo critério.

Caso haja alienação dos Ativos Alvo, o valor de alienação deverá ser respaldado por Laudo de Avaliação.

Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Alvo deverão ser reinvestidos pela Instituição Administradora em Ativos Alvo, podendo a Instituição Administradora, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim deliberar, utilizar tais recursos para a amortização das Cotas caso não identifique novos Ativos Alvo para serem adquiridos pelo Fundo.

É vedada a locação de Ativos Alvo a terceiros enquanto perdurarem os contratos de locação atípica com os Locatários, ficando facultado à Instituição Administradora promover sua locação a terceiros em caso de rescisão contratual.

Da utilização dos Recursos do Fundo não alocados nos Ativos Alvo

O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado na forma acima ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, poderá ser investido pela Instituição Administradora em Ativos de Investimento.

Representação do Fundo

O Fundo poderá ter um ou mais representantes dos Cotistas eleito pela Assembleia Geral para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo.

Taxas e Encargos do Fundo

Constituem Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

I. Taxa de Administração;

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

III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento;

IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. Honorários e despesas do Auditor Independente;

VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do administrador no exercício de suas funções;

IX. Gastos inerentes à constituição do Fundo;

X. Gastos inerentes à fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472, o que inclui a atualização anual do Laudo de Avaliação, quando necessária, conforme previsto no inciso I do Item 15.2 do Regulamento;

XIII. Honorários do Consultor Imobiliário;

XIV. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; e

XV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.

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

A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de administração ("Taxa de Administração") de 0,277% (zero vírgula duzentos e setenta e sete milésimos por cento) calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo na Data de Emissão, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o valor considerado como Patrimônio Líquido do Fundo na Data de Emissão deverá ser atualizado anualmente pelo IPCA/IBGE.

Não serão cobradas taxa de ingresso e/ou taxa de saída dos subscritores das Cotas do Fundo.

Informações aos Cotistas

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

I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

a) o valor do Patrimônio Líquido, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e

b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;

III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra a Instituição Administradora, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, o balancete semestral e o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no §2º, Artigo 39, da Instrução CVM nº 472, 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. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo será estimado com base em relatório a ser disponibilizado por empresa de consultoria especializada, contratada pelo Fundo, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo;

4) relação das obrigações contraídas no período;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 7º andar, e www.vam.com.br, respectivamente.

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

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

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

III. Prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400; e

IV. Fatos relevantes.

Administração, Gestão e Prestação de Serviços

As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., conforme acima qualificada.

A Instituição Administradora poderá contratar Consultor Imobiliário para exercer as atividades de consultoria imobiliária especializada ao Fundo. Nesta hipótese o Consultor Imobiliário deverá ser instituição de primeira linha, a quem caberão as seguintes atribuições, sem prejuízo de eventuais outras que sejam detalhadas no contrato de consultoria imobiliária:

I. Administração das locações dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a gestão da exploração e da comercialização dos respectivos Ativos Alvo, respeitadas as limitações estabelecidas no Regulamento; e

II. Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade.

As atividades de registro e escrituração de Cotas do Fundo serão exercidas pela Instituição Administradora ou por Escriturador devidamente qualificado para a prestação de tais serviços, que venha a ser contratado pela Instituição Administradora.

As atividades de custódia dos Ativos de Investimento integrantes da carteira do Fundo serão exercidas pela Instituição Administradora ou por Custodiante devidamente qualificado para a prestação de tais serviços, que venha a ser contratado pela Instituição Administradora.

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

Características das Cotas

As Cotas objeto da presente Oferta apresentam as seguintes características principais:

(i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma escritural;

(ii) a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo;

(iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas; e

(iv) a Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no mesmo edital de convocação da Assembleia Geral.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados líquidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual, encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente, sendo facultado à Instituição Administradora, desde que observado o limite mínimo de distribuição, distribuir os resultados apurados segundo o regime de competência, a ser pago na forma do Regulamento, salvo o disposto com relação à Reserva de Contingência.

Nos termos da Lei n.º 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo

Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a Instituição Administradora formará Reserva de Contingência, por meio da retenção de até 2% (dois por cento) dos recursos que serão distribuídos a título de rendimentos aos Cotistas ou de parcela de seu Patrimônio Líquido, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

As Cotas de emissão do Fundo apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural; (ii) as Cotas do Fundo serão de uma única classe e darão aos seus titulares idênticos direitos políticos; (iii) cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas; (iv) de acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procurados constituídos há menos de 1 (um) ano.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora; (c) empresas ligadas a Instituição Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

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

Dos Conflitos de Interesses

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

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

Serão considerados Cotistas Conflitados aqueles que: (i) individualmente ou em conjunto com sociedades integrantes de um mesmo grupo econômico e/ou fundos de investimento a eles ligados, adquirirem Cotas do Fundo em percentual que os coloquem em posição de controle em relação ao Fundo e sejam instituições financeiras ou assemelhadas ou apresentem, em seu grupo econômico, sociedades que atuem como instituição financeira ou assemelhada, desenvolvendo atividades que concorram com aquelas desenvolvidas pelos Locatários, (ii) venha a deter de mais de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas do Fundo por um único Cotista, ou (iii) os respectivos locatários dos Ativos Alvo.

Para fins do disposto no Regulamento, as seguintes situações, sem prejuízo de outras, são consideradas posição de controle em relação ao Fundo:

a) A titularidade de Cotas em percentual correspondente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da totalidade das Cotas com direito a voto do Fundo, observadas as restrições previstas nos itens 8.1.3.1 a 8.1.3.3 do Regulamento; e/ou

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

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

a) nome e qualificação do Cotista adquirente, indicando o número de inscrição no CNPJ/MF ou no CPF/MF;

b) objetivo da participação e quantidade visada, contendo, se for o caso, declaração do Cotista adquirente de que suas compras não objetivam alterar a estrutura de funcionamento do Fundo;

c) número de Cotas, já detidas, direta ou indiretamente, pelo Cotista adquirente ou outras pessoas físicas, jurídicas ou fundos de investimento a ele ligadas;

d) indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de Cotas de emissão do Fundo; e

e) na hipótese do Cotista apresentar interesse pela exceção prevista no item 13.5 do Regulamento, uma autorização para que a Instituição Administradora transmita aos Locatários todas as informações listadas nos incisos "a" a "d" acima.

A comunicação a que se refere o item 13.3.2 do Regulamento deverá ser realizada imediatamente após o Cotista enquadrar-se no conceito de Cotista Conflitado previsto no Regulamento.

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

Com a finalidade de prevenir uma possível concentração de Cotas por um único Cotista (ou por Cotistas do mesmo grupo econômico) e os consequentes danos a eventuais Cotistas minoritários, como por exemplo, fim da isenção de imposto sobre a renda prevista na Lei nº 11.033/04, os Cotistas Conflitados deverão seguir os mecanismos e obrigações descritas abaixo.

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

Fica ressalvado que, na hipótese dos Cotistas Conflitados concordarem com o envio das informações elencadas no item 13.3.2 do Regulamento para a análise pelos Locatários, bem como o envio de quaisquer outras informações que os Locatários considerem necessárias, a Instituição Administradora, mediante anuência expressa dos Locatários, a ser concedida a exclusivo critério destes, poderá liberar o Cotista Conflitado do cumprimento dos atos previstos nos itens 13.4 e seguintes do Regulamento. Esta disposição somente se aplica caso os Locatários sejam o Banco do Brasil S.A. ou suas filiais, bem como as sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Banco do Brasil S.A. e não é aplicável quando se tratar de Cotista Conflitado o próprio Locatário dos Ativos Alvo.

Novas Emissões de Cotas

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

Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400.

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

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

6. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

- Instituição Administradora
- Coordenador Líder
- Coordenadores

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Histórico da Instituição Administradora

O Administrador do Fundo é a Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 03.384.738/0001-98, que será responsável pela administração e gestão da carteira do Fundo.

A Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. foi constituída em 21 de junho de 1999, sob a denominação de Votorantim Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., como uma subsidiária integral do Banco Votorantim. Em 7 de julho de 2000, alterou sua denominação para a atual, Votorantim Asset Management tendo como principal missão a administração e gestão de recursos de terceiros.

Sendo uma sociedade distribuidora, a VAM também pode atuar na subscrição, isolada ou em consórcio, de emissões de títulos para revenda, na intermediação da colocação de emissões de capital no mercado e em operações no mercado aberto.

A VAM possui uma política de investimento focada na busca permanente da melhor relação entre o risco e o retorno para alcançar os objetivos de investimento de seus clientes (Investidores Institucionais, Empresas, Instituições Financeiras, *Multi Family Offices*, Investidores Estrangeiros e Private Bank). Para isso, a VAM se utiliza de análises e estudos proprietários baseados em (i) análise fundamentalista; (ii) avaliação dos cenários econômico e político, nacional e internacional; e (iii) definição de alocação máxima (limites de aplicação) de cada ativo na composição dos fundos ou carteiras; entre outros.

A Votorantim Asset Management ocupa a 8ª posição no ranking de Gestão de Fundos de Investimento da ANBIMA, administrando o volume de R$ 39,4 bilhões (julho/2012). Na busca do aprimoramento constante de seu processo de gestão a VAM investe permanentemente no desenvolvimento de seus profissionais e na modernização de seu parque tecnológico, a fim de minimizar os riscos e otimizar os resultados.

Dedica-se exclusivamente à gestão de recursos de terceiros e as atividades que não integram seu *core business* como custódia e controladoria são terceirizadas para parceiros de negócios, reconhecidos entre os melhores do mercado. Com isso, a VAM focou-se na gestão de recursos e no desenvolvimento de produtos diferenciados, inovadores e customizados, tais como: crédito privado, direitos creditórios e imobiliários entre outros. Tudo isso visando à criação de uma operação mais eficiente, ágil e com foco em identificar a melhor alternativa de investimento para cada um de seus clientes.

Principais atribuições da Instituição Administradora

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

A Instituição Administradora será nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou no Regulamento do Fundo, ou ainda conforme as determinações das Assembleias Gerais de Cotistas.

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

I. Adquirir os Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento;

II. Celebrar os contratos de locação referentes aos Ativos Alvo;

III. Adquirir os Ativos de Investimento, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento;

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

a) não integram o ativo da Instituição Administradora;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;

c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

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

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

b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;

c) a documentação relativa aos Ativos Alvo e às operações do Fundo;

d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08.

VI. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

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

VIII. Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

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

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

XI. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XII do Regulamento;

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

XIII. Observar as disposições constantes do Regulamento e do eventual prospecto de distribuição de Cotas do Fundo, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

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

XVII. Contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo.

A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

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

II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. Escrituração das Cotas;

IV. Custódia de ativos financeiros;

V. Auditoria independente;

VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e

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

A política de exercício de direito de voto em assembleias a ser praticada pela Instituição Administradora é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico: www.vam.com.br.

COORDENADOR LÍDER

Histórico do Coordenador Líder

Com mais de 200 anos de história, o Banco do Brasil é um banco múltiplo com presença em todos os estados brasileiros, além de desenvolver atividades em importantes centros financeiros mundiais.

Seu foco é realizar negócios orientados à geração de resultados sustentáveis e desempenho compatível com suas lideranças de mercado. Como agente de políticas públicas, o Banco do Brasil apoia o agronegócio, as micro e pequenas empresas e o comércio exterior brasileiros, tanto por meio da execução de programas federais como pelo desenvolvimento de soluções que buscam simplificar as operações e serviços que atendem esses segmentos da economia.

Durante o ano de 2011, o Banco do Brasil registrou mais de 36,1 milhões de contas correntes atendidos por uma rede de 55 mil pontos de atendimento incluindo a rede compartilhada e 43,6 mil terminais de autoatendimento (TAA) próprios, com envolvimento de mais de 113,8 mil funcionários. O Banco do Brasil segmenta seus clientes em três grandes mercados: Varejo, Atacado e Setor Público.

Com objetivo de oferecer soluções diferenciadas e fortalecer o vínculo com as empresas brasileiras, o Banco do Brasil criou o BB-BI, subsidiária integral para executar atividades de banco de investimento.

O BB-BI mantém posição de destaque entre os principais intermediários em ofertas públicas de ações. Em 2010, atuou como coordenador líder do *follow on* do Banco do Brasil, como coordenador do *IPO* da Julio Simões Logística, do *IPO* de Droga Raia, dos *Follow ons* da JBS S.A e Petrobras S.A., além de ter sido coordenador contratado nas operações da Aliansce, Multiplus, Hypermarcas e Mills. Em 2011, o BB Investimentos atuou como coordenador do *IPO* do Magazine Luiza, da emissão de Debêntures Obrigatoriamente Conversíveis em Ações do Minerva S.A. e como coordenador contratado das ofertas públicas de Tecnisa, Autometal, QGEP Participações e Qualicorp. Em 2012, atuamos como coordenadores do *IPO* de Locamérica e do Banco BTG Pactual e do *follow on* de Fibria.

Em 2011, o BB-BI liderou 13 emissões de notas promissórias, no valor de R$4.135 milhões e 19 emissões de debêntures, no valor de R$7.017 milhões. Também participou de cinco emissões de notas promissórias, no valor de R$1.110 milhões e de 20 emissões de debêntures, no valor de R$3.517 milhões. No acumulado de 2011, o BB-BI ficou em segundo lugar no ranking ANBIMA de Originação, por valor, de Renda Fixa Consolidado com o valor de R$16.990 milhões originados e 19,7% de participação de mercado.

Em 2012, o BB-BI liderou a primeira emissão de Notas Promissórias da Linha Amarela S.A., no valor de R$180 milhões, a terceira emissão de Notas Promissórias da Via Rondon Concessionária de Rodovia S.A., no valor de R$275 milhões, a sexta emissão de Debêntures da Lojas Americanas S.A., no valor de R$500 milhões, a sexta emissão de Debêntures da Companhia de Saneamento de Minas Gerais, no valor de R$400 milhões, a primeira emissão de Debêntures da WTorre Arenas Empreendimentos Imobiliários, no valor de R$60 milhões, a quarta emissão de Debêntures da JHSF, no valor de R$350 milhões e a primeira emissão de Notas Promissórias, no valor de R$800 milhões. Participou da quarta emissão de Debêntures da Votorantim Cimentos S.A., no valor de R$1.000 milhão, da primeira emissão de Debêntures da AGV Logística S.A. no valor de R$120 milhões e da nona emissão de Debêntures da Brasil Telecom no valor de R$2.000 milhões.

Em 2011, o BB-BI liderou duas emissões de cotas de FIDC, no valor total de R$584,5 milhões, uma emissão de Fundo de Investimento Imobiliário no valor total de R$159 milhões e em duas operações de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, no valor total de R$272,6 milhões. Atuou também como coordenador em mais duas operações de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários no valor de R$152,4 milhões e em outras três emissões de cotas de FIDC no valor de R$408 milhões, totalizando R$1,576 bilhões, dentre elas os FIDC Cobra e o FIDC CEDAE, o Fundo de Investimento Imobiliário BB Renda Corporativa e o CRI da MRV Engenharia.

Em 2012, o BB-BI liderou duas emissões de Fundo de Investimento Imobiliário, o BB Renda de Papéis Fundo de Investimento Imobiliário no valor de R$ 102,4 milhões e o Renda de Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário, no valor de R$ 74,2 milhões. Liderou também duas operações de Certificados de Recebíveis Imobiliários uma no valor total de R$ 300 milhões e outra no valor de R$ 45 milhões.

O BB-BI conta ainda com uma equipe dedicada para assessoria e estruturação de operações de fusões e aquisições e reestruturações societárias. No mercado de fusões e aquisições, o BB-BI participou em 2011, de duas operações que somaram R$349 milhões.

No mercado de capitais internacional, em 2011, o Banco do Brasil, por meio de suas corretoras externas BB Securities Ltd (Londres) e Banco do Brasil Securities LLC (Nova Iorque), atuou em 16 das 60 operações de captação externa realizadas por empresas, bancos e governo brasileiro, das quais 12 na condição de lead-manager e quatro como co-manager. Do total de aproximadamente US$ 36,96 bilhões emitidos em 2011, o Banco do Brasil participou em cerca de US$ 12,64 bilhões. Adicionalmente, o Banco do Brasil atuou em três operações de emissores estrangeiros, que totalizaram US$ 2,65 bilhões e EUR 750 milhões, sendo uma como *lead-manager* e duas como co-manager.

No primeiro trimestre de 2012, das 30 emissões externas realizadas por empresas, bancos e governo brasileiro, o Banco do Brasil atuou em 12 operações. No período, do total de cerca de US$ 22,68 bilhões emitidos, o Banco do Brasil participou em aproximadamente US$ 13,4 bilhões. Além disso, o Banco do Brasil atuou como *co-manager* em duas operações de emissor estrangeiro, sendo 1 *eurobond* e 1 estrutura de *ABS* (*Asset Backed Securities*), que totalizaram US$ 2,27 bilhões.

O Coordenador Líder será responsável pela realização da distribuição das cotas do Fundo, sob o regime de melhores esforços, sendo as principais condições dispostas na Seção "Da Distribuição de Valores Mobiliários" nas páginas 117 a 126 adiante.

COORDENADORES

Histórico do Banco Votorantim

O Banco Votorantim é atualmente o terceiro maior banco privado brasileiro e conta com uma base de acionistas robusta, formada por uma parceria estratégica entre o Banco do Brasil, maior instituição financeira do País, e o Grupo Votorantim – um dos maiores conglomerados privados da América Latina.

Fundado em 1988 como uma distribuidora de valores mobiliários (DTVM), o Banco Votorantim S.A. passou a operar como banco múltiplo a partir de 1991.

Historicamente, atuava principalmente nos segmentos de atacado, tesouraria e investimentos. Nos últimos anos, o Banco Votorantim tem crescido e ampliado seu escopo de atuação, buscando aumentar sua base de receitas e ativos por meio de um portfólio diversificado de negócios, internamente classificados em Atacado e Varejo.

O Atacado engloba operações nos seguintes negócios:

• Corporate: atendimento a grandes empresas, com faturamento anual acima de R$400 milhões;

• Banco de Investimentos;

• Corretora de Valores Mobiliários;

• BV Empresas: atendimento a médias empresas, com faturamento anual entre R$20 milhões e R$400 milhões;

• Gestão de Recursos de Terceiros (*Asset Management*);

• *Private Bank*.

No Varejo, o Banco Votorantim é um dos líderes de mercado no financiamento ao consumo, com foco no negócio de veículos e posições relevantes em outros negócios complementares, como cartões de crédito e corretagem de seguros, além de operar também com empréstimos consignados.

As operações são conduzidas no contexto de um conjunto de instituições controladas pelo Banco Votorantim, que atuam integradamente no mercado financeiro, inclusive em relação ao gerenciamento de riscos. Entre essas empresas controladas estão a BV Financeira, BV Leasing, Votorantim Asset Management e Votorantim Corretora de Títulos e Valores Mobiliários.

Para apoiar suas operações e trazer capilaridade estratégica, o Banco Votorantim possui sede em São Paulo e pontos de atendimento localizados nas principais cidades do Brasil, além de subsidiária e agência em Nassau (Bahamas), e corretoras em Nova York e Londres. Em 2009, o Banco do Brasil e a Votorantim Finanças S.A. anunciaram um acordo de parceria estratégica, pelo qual o Banco do Brasil passou a deter participação equivalente a 50% do capital social total do Banco Votorantim. Essa parceria é baseada em forte lógica de negócios e visão de longo prazo, favorecendo a expansão dos negócios e contribuindo para uma instituição ainda mais forte e competitiva.

Histórico do BTG Pactual

Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital fechado, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 9º andar, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26.

O Banco Pactual S.A. foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A. associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. O BTG Pactual tem como foco principal as áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões & aquisições, wealth management, asset management e sales and trading (vendas e negociações).

No Brasil, possui escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Porto Alegre e Recife. Possui, ainda, escritórios em Londres, Nova Iorque e Hong Kong. Na área de *wealth management*, o BTG Pactual oferece uma ampla seleção de serviços personalizados, que variam desde *asset management* a planejamento de *corporate finance*. Na área de *investment banking*, o BTG Pactual presta serviços para diversos clientes em todo o mundo, incluindo empresas, governos, *hedge funds*, empresas de *private equity*, bancos, corretoras e gestores de ativos.

O BTG Pactual participa ativamente das atividades de coordenação e distribuição de emissões de dívidas e ações para empresas brasileiras nos mercados de capitais. A área de mercado de capitais do BTG Pactual assessora diversos clientes na captação de recursos no mercado local, por meio de operações de debêntures e notas promissórias. Entre as principais operações em 2009, destacam-se as emissões da Vale S.A., no valor de R$5,5 bilhões, e da Braskem S.A., no valor de R$300 milhões em que o BTG Pactual atuou como coordenador. No mesmo ano, o BTG Pactual atuou como coordenador líder das emissões: da Companhia Siderúrgica Nacional, no valor total de R$600 milhões; das Lojas Americanas S.A., no valor de R$200 milhões; da Lupatech S.A., no valor de R$227 milhões; da Camargo Corrêa Cimentos S.A., no valor de R$360 milhões; e da Vicunha Siderurgia S.A., no valor de R$1,2 bilhão.

Em 2010, o BTG Pactual estruturou as seguintes emissões que merecem destaque: 4 concessionárias estaduais do Grupo OHL Brasil, no valor de R$1,4 bilhão; Telemar Norte Leste S.A., no valor de R$2 bilhões; Eletropaulo Metropolitana Eletricidade de São Paulo S.A., no valor de R$400 milhões; Transmissora Aliança de Energia S.A., no valor de R$600 milhões e da Amil Participações S.A. no valor de R$900 milhões. Já em 2011, estruturou a primeira emissão de debentures da Mills, no valor de R$270 milhões, bem como as coordenou as emissões da Localiza,

Iguatemi, Brookfield e das subsidiarias da Neoenergia (CELPE e Itapebi) e CCR (ViaOeste), que merecem destaque.

No primeiro semestre de 2012, dentre as emissões de debêntures coordenadas pelo BTG Pactual destacam-se as ofertas da SABESP (R$ 770 Milhões), BR Malls (R$ 405 milhões), CCR Viaoeste (R$ 750 milhões) e Energisa (R$ 400 milhões) em que atuou como Coordenador Líder e as ofertas de CEMIG (R$ 1,4 bilhões), BNDES (R$ 2,0 bilhões) e BR Properties (R$ 600 milhões) em que atuou como Coordenador.

Encerramos o primeiro semestre de 2012 na segunda colocação no Ranking ANBIMA de Distribuição de Renda Fixa Consolidado. No primeiro semestre o BTG Pactual distribuiu mais de R$ 4 bilhões em ofertas, representando um *market share* de 17,8%. Mantivemos também segundo lugar em Securitizações no Ranking ANBIMA de Distribuição.

O BTG Pactual é o líder no ranking de ofertas de ações do Brasil de 2004 a 2012 pelo número de operações, participando de um total de mais de 100 operações no período, segundo o ranking da base de dados internacional Dealogic. Em 2009, como assessor financeiro exclusivo da Perdigão na sua fusão com a Sadia, criando uma das maiores empresas globais da indústria alimentícia, segundo divulgado pela Bloomberg, e depois como coordenador líder do *Follow on* subsequente à fusão, recebeu o prêmio de *Follow on* do Ano na América Latina pela LatinFinance. O BTG Pactual também recebeu o prêmio de IPO do Ano em 2009 na América Latina por sua atuação na oferta de Visanet.

Demonstrando a sua força no Brasil, o BTG Pactual foi eleito em 2010 e 2011 como o ‘‘Brazil’s Equity House of the Year’’. O BTG Pactual foi também eleito por três vezes ‘‘World’s Best Equity House’’ (Euromoney, em 2003, 2004 e 2007), além de ‘‘Equity House of the Year’’ (IFR, 2007). Sua atuação e grande conhecimento sobre a América Latina renderam seis vezes o título de ‘‘Best Equity House Latin America’’ (Euromoney de 2002 a 2005 e 2007 a 2008). Como principal suporte a seus investidores, o BTG Pactual sempre investiu fortemente na sua equipe de research, buscando os melhores profissionais do mercado para a atuação junto ao grupo de investidores. Seus investimentos na área renderam o título de ‘‘#1 Equity Research Team Latin America’’ de 2003 a 2007 (Institutional Investor). No entanto, sua expertise é demonstrada pela forte atuação no Brasil, onde o BTG Pactual foi reconhecido pela sua atuação nos últimos oito anos, como primeiro colocado no ranking da Institutional Investor de 2003 a 2009, segundo colocado em 2010 e 2011, segundo o ranking publicado pela revista Institutional Investor. Em 2012 o Research do BTG Pactual foi classificado em primeiro lugar na América Latina e no Brasil pela Institutional Investor, além de ser eleito em primeiro lugar em “Local Markets Strategy”.

O BTG Pactual apresentou forte atuação em 2011 no mercado de ofertas públicas de renda variável, participando das ofertas de *follow on* de Tecnisa, Ternium, Direcional, Gerdau, BR Malls, e Kroton; e os IPOs de QGEP, IMC, T4F, Magazine Luiza e Brazil Pharma. Deve-se destacar também que o BTG Pactual atuou como coordenador líder e *lead settlement agent* na oferta de Gerdau, a qual foi registrada no Brasil e SEC e coordenada apenas por bancos brasileiros, mostrando assim, no entendimento do BTG Pactual, sua forte capacidade de distribuição internacional. Em 2012, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de Locamérica, Unicasa e do seu próprio IPO.

O BTG Pactual também oferece serviços de *sales and trading* (vendas e negociações) em renda fixa, ações e câmbio na América Latina, tanto em mercados locais quanto internacionais. Os especialistas em produtos, setores e países oferecem consultoria e execução de fusões e aquisições de primeira linha. Na área de asset management, as estratégias de investimento são desenhadas para clientes institucionais, clientes private, empresas e parceiros de distribuição.

Como assessor financeiro em fusões e aquisições, o BTG Pactual também apresentou forte atuação tanto em 2010 como em 2011, ficando em primeiro lugar no ranking de fusões e aquisições nos dois anos, de acordo com a Thomson Reuters, conforme informações em 31 de dezembro em 2010 e 31 de dezembro de 2011. O BTG Pactual assessorou seus clientes em transações de fusões e aquisições em 2011 que considera relevantes para o mercado, tais como aquisição do controle da Usiminas pela Ternium, assessor dos controladores da Schincariol na venda do controle para a Kirin, fusão da Vanguarda com a Brasil Ecodiesel e venda da WTorre Properties para a BR Properties. Em 2012, o BTG Pactual tem assessorado seus clientes em transações que considera relevantes para o mercado, tais como Joint Venture da CIBE com a divisão de concessão do grupo Atlantia e parceria da MPX com a E.ON.

Histórico do Bradesco BBI

Banco de Investimento do Bradesco, o Bradesco BBI é responsável pela originação e execução de fusões e aquisições e, originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de renda fixa e renda variável, no Brasil e exterior.

O Bradesco BBI foi eleito o “Best Investment Bank 2012 in Brazil” pela Global Finance Magazine, tendo assessorado, no primeiro semestre de 2012, 88 transações de Investment Banking, com volume de aproximadamente R$80,184 bilhões.

O Bradesco BBI obteve os seguintes destaques em 2012:

- Em ofertas de renda variável, marcou presença em *IPO*s e *Follow-ons* que foram a mercado. Considerando as ofertas públicas registradas na CVM em 2012, participou como Coordenador e *Joint Bookrunner* em 2 ofertas de destaque, o *Follow-on* da Qualicorp no valor de R$ 759 milhões, o *IPO* do Banco BTG Pactual, maior oferta pública inicial de ações do Brasil em 2012 e uma das maiores do mundo, no valor de R$ 3,2 bilhões. Entre as diversas transações realizadas em 2011 destacam-se: *IPO* da Qualicorp S.A., no montante de R$1.085 milhões; *IPO* da Abril Educação S.A., no montante de R$371 milhões; *Follow-on* da Gerdau S.A., no montante de R$4.985 milhões (transação vencedora da premiação "Deal of the year" na América Latina pela Revista Euromoney); *Follow-on* da BR Malls Participações S.A., no montante de R$731 milhões; e fechamento de capital do Universo Online, transação que totalizou R$338 milhões. Em 2011, o Bradesco BBI classificou-se em 3º lugar por número de operações, segundo a Bloomberg. Em 2010, destaca-se a atuação como coordenador líder da maior capitalização da história mundial, a oferta pública de ações da Petrobras, no montante de R$120,2 bilhões, transação vencedora do "Best Equity Deal of the Year" pela Global Finance.

- Em renda fixa, o Bradesco BBI encerra o primeiro semestre de 2012, mantendo a liderança obtida em 2011, ocupando a 1º colocação no Ranking ANBIMA de Renda Fixa Consolidado, tanto por Valor quanto por Número de Operações. No primeiro semestre coordenou 62 operações no Mercado Doméstico, em ofertas que totalizaram mais de R$ 12,72 bilhões, representando um market share de 27,6%. O Bradesco BBI também ocupa posição de liderança em Securitizações, classificando-se em 1º lugar por Número de Operações no Ranking ANBIMA de Securitização. No mercado internacional, o Bradesco BBI está constantemente ampliando sua presença em distribuição no exterior, tendo atuado no primeiro semestre como Joint Bookrunner em 7 emissões de Bonds que totalizaram aproximadamente US$ 6,2 bilhões. Em Project Finance, o Bradesco BBI é o atual líder do ranking ANBIMA na categoria Estruturador de Financiamento de Projetos, considerando as operações de curto e longo prazos. No primeiro semestre, o Bradesco BBI esteve envolvido em diversos mandatos de assessoria e estruturação financeira para projetos de geração de energia, complexos portuários, de mineração e de logística.

- Em fusões e aquisições no primeiro semestre de 2012, o Bradesco BBI classificou-se em 1º lugar entre os bancos que assessoraram M&A no Brasil, segundo o Ranking da Bloomberg. Dentre as transações anunciadas no primeiro semestre de 2012, destacamos: Venda da Usina Passos para Olam Int'l, por R$ 255 milhões; Venda do Controle da Multiner para o Grupo Bolognesi, por R$ 2,800 bilhões; Aquisição da Comgás para a Cosan, por R$ 4.654 milhões; Aquisição de 50% da Tecondi para a Aba Participações, por R$ 587,3 milhões; Venda de 100% da Tecondi para Ecorodovias por R$ 1.417 milhões; Aquisição de ativos de transmissão de energia da Cemig para a Taesa por R$ 950 milhões; Aquisição da Salfer para a Máquina de Vendas; Aquisição da Cimpor para a Camargo Correa, por 9.306 milhões; Aquisição da Pargim Empreendimentos e Participações S.A. para a Aliansce Shopping, por R$ 574 milhões; Assessoria à LAN no fechamento de capital da TAM na BM&FBovespa; Assessoria à MPX Energia S.A. na venda de parte de seu capital à Eon; Assessoria à JBS no spin-off e listagem da Vigor na BM&FBovespa e Aquisição da Ri Happy para o Carlyle, por R$ 352 milhões.

Ademais, o Bradesco, controlador do Bradesco BBI, é atualmente um dos maiores bancos múltiplos privados do país e está presente em 100% dos municípios do Brasil e em diversas localidades no exterior. O Bradesco mantém uma rede de atendimento alicerçada em modernos padrões de eficiência e tecnologia que atende a mais de 25,5 milhões de correntistas. Clientes e usuários têm à disposição 65,3 mil pontos de atendimento, destacando-se 4,6 mil agências. No segundo trimestre de 2012, o lucro líquido foi de R$ 5,7 bilhões, enquanto o ativo total e patrimônio líquido totalizaram R$ 830,5 bilhões e R$ 63,9 bilhões, respectivamente.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

- Política e Estratégia de Investimento
- Análise da Carteira do Fundo
- Características dos Contratos relacionados aos Ativos Alvo
- Dados Operacionais

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Política e Estratégia de Investimento

O Fundo tem por Política de Investimento a aplicação dos recursos do Fundo nos Ativos Alvo, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo e, especialmente, das receitas obtidas com a locação dos Ativos Alvo, não sendo objetivo direto e primordial do Fundo obter ganhos de capital com a compra e venda dos Ativos Alvo.

Neste sentido, as Cotas do Fundo foram objeto de oferta primária, realizada em lote único e indivisível, com dispensa de registro da oferta perante a CVM.

O Ofertante, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição de Cotas da oferta primária, subscreveu referidas Cotas, obrigando-se no respectivo instrumento a integralizá-las parte em moeda corrente, no valor de R$ 189.500.000,00 (cento e oitenta e nove milhões e quinhentos mil reais) e parte mediante conferência de bens imóveis ao Fundo, no valor de R$ 1.402.469.000,00 (um bilhão, quatrocentos e dois milhões, quatrocentos e sessenta e nove reais)

Assim a Instituição Administradora adquiriu os Ativos Alvo constantes do Anexo VIII do Prospecto por meio da formalização do Instrumento Particular de Conferência de Bens, em 23 de agosto de 2012.

Cumpre ressaltar que parte dos Ativos Alvo está gravada com ônus real, nos termos do Anexo VIII do Prospecto e que, nos termos do Instrumento Particular de Conferência de Bens, o Banco do Brasil: (i) será responsável por todos os danos e/ou prejuízos que venham a ser causados ao Fundo, obrigando-se o Banco do Brasil a indenizar e manter o Fundo indene contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta ou indiretamente sofridos pelo Fundo, desde que referido dano ou prejuízo não tenha sido causado por ato doloso ou culposo do Fundo, com relação aos Imóveis que tenham qualquer tipo de pendência de regularizações imobiliárias, o Banco do Brasil; (ii) responderá por todo e qualquer vício ou defeito existente nos imóveis. Caso se observe vício ou defeito que tornem o imóvel impróprio ao uso a que é destinado, ou lhe diminua o valor, o Banco do Brasil deverá, alternativamente: (i) sanar o vício ou defeito existente no imóvel; (ii) reaver o imóvel do Fundo, e indicar novo imóvel para integralizar no Fundo em substituição ao imóvel objeto de devolução; ou (iii) indenizar o Fundo no valor pelo qual o imóvel foi integralizado.

Através do Instrumento Particular de Conferência de Bens:(i) o Fundo se obrigou a lavrar Escrituras Públicas de Conferência de Bens com relação a cada Ativo Alvo objeto do Instrumento Particular de Conferência de Bens para envio da referida escritura para registro nos cartórios de registro de imóveis competente; e (ii) o Banco do Brasil, se obrigou a fornecer todos os documentos e praticar todos os atos necessários à viabilização das regularizações imobiliárias dos imóveis, bem como ressarcir o Fundo de todos os custos e despesas necessárias à realização das regularizações imobiliárias que se façam necessárias.

O processo de lavratura das Escrituras Públicas de Conferência de Bens está em andamento, de modo que o registro da propriedade dos Ativos Alvo constantes do Anexo VIII do Prospecto ainda permanece em nome do Ofertante.

Não obstante a integralização dos Ativos Alvo pelo Ofertante, os recursos integralizados pelo Ofertante em moeda corrente nacional serão destinados, pela Instituição Administradora, parte para custear as despesas do Fundo e parte para (a) a realização dos Investimentos Planejados necessários ao longo da vigência dos Contratos de Locação Atípica, no valor estimado atual de R$ 130.940.000,00 (cento e trinta milhões, novecentos e quarenta mil reais) ("Valor Estimado Atual de Investimento"); e (b) para outras benfeitorias necessárias nos Imóveis durante a vigência da locação, não identificadas no primeiro planejamento.

Na mesma data da assinatura do Instrumento Particular de Conferência de Bens, o Ofertante e o Fundo formalizaram os Contratos de Locação Atípica, por meio do qual o Fundo locou ao Ofertante os Ativos Alvo, com uma carência no pagamento dos aluguéis até a data da Primeira Liquidação Financeira da Oferta.

Outras informações e risco sobre a política e estratégia de investimentos estão na seção "Fatores de Risco" nas páginas 51 a 68 deste Prospecto

Análise da Carteira do Fundo

O Anexo VIII do Prospecto contém a lista de Ativos Alvo detidos pelo Fundo que foram integralizados no Fundo pelo Ofertante, com a descrição dos imóveis de forma agrupada.

A Instituição Administradora, declara, para os fins do artigo 12 da Instrução CVM nº 472, que os Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo foram objeto de Laudos de Avaliação, cuja veracidade, consistência, correção e suficiência são assegurados pela Instituição Administradora, nos termos do §1º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

Não obstante o disposto no parágrafo acima, tendo em vista a vinculação societária existente entre a Instituição Administradora e a Locatária, os potenciais investidores interessados na aquisição das Cotas objeto da presente Oferta devem ler cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, em especial o fator de risco "Risco de Distorções nos Valores de Aquisição dos Ativos Alvo" descrito na página 57 deste Prospecto.

Os Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo estão assim distribuídos pelas Regiões e Estados brasileiros:

Região	Imóveis
AM	1
CE	1
DF	4
GO	1
MG	6

Região	Imóveis
MS	1
MT	1
PA	1
PR	4
RJ	8

Região	Imóveis
RS	3
SC	2
SE	1
SP	30
Total	64

Cumpre ressaltar que à exceção do Edifício Sede III, localizado na QD. 1, BL.G, LT. 32, Brasília - DF, cujo valor representa mais de 10% do patrimônio líquido do Fundo, nenhum outro Ativo Alvo identificado no Anexo VIII do Prospecto corresponde a mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo, de modo que o item 2.2. do Anexo III-B à Instrução CVM nº 400 não se aplica esses imóveis,.

Com relação ao Edifício Sede III, localizado na QD. 1, BL.G, LT. 32, Brasília - DF, segue abaixo quadro contendo suas principais características:

1. PROPRIETÁRIO							
CNPJ/MF 14.410.722/0001-29	FUNDO: BB PROGRESSIVO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII						
	INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.						
ENDEREÇO: AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, Nº 14.171							
COMPLEMENTO	TORRE A, 7º ANDAR	CIDADE	SÃO PAULO	UF	SP	CEP	04795-100

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
LOTE Nº 32, LOCALIZADO NO SETOR BANCÁRIO SUL, NA CIDADE DE BRASÍLIA, DISTRITO FEDERAL. CONSTA A AVERBAÇÃO Nº 1 DA MATRÍCULA, A CONSTRUÇÃO DE UM PRÉDIO COM ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DE 46.054,40 M²							
ENDEREÇO:QD. 1, BL.G, LT. 32							
COMPLEMENTO		CIDADE	BRASÍLIA	UF	DF	CEP	
CARTÓRIO	1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BRASÍLIA						

Nº MATRÍCULA	118.802	Regime de Condomínio	NÃO

3. TÍTULO AQUISITIVO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POR MEIO DE CONFERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS, FIRMADO EM 23 DE AGOSTO DE 2012, A SER POSTERIORMENTE FORMALIZADO POR MEIO DE ESCRITURA PÚBLICA DE CONFERÊNCIA DE BENS.

4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:

AGÊNCIA BANCÁRIA E ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS DO LOCATÁRIO

5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:

NÃO

6. SEGURO:

CONFORME APÓLICE DE SEGURO DE Nº 05 96 00571 CONTRATADA COM A TOKIO MARINE SEGURADORA, CUJA VIGÊNCIA É DE 30 DE AGOSTO DE 2012 A 30 DE AGOSTO DE 2013, É OBJETO DO SEGURO O PRÉDIO, BEM COMO O CONTEÚDO QUE CONSTITUI O ESTABELECIMENTO SEGURADO DA TOTALIDADE DOS ATIVOS ALVO CONSTANTES DO ANEXO VIII A ESTE PROSPECTO, SENDO O VALOR DE RISCO DECLARADO POR DANOS MATERIAIS DE R$ 1.402.469.000,00.

ABAIXO SEGUEM AS PRINCIPAIS COBERTURAS:

COBERTURAS	LIMITE MÁXIMO DE INDENIZAÇÃO (R$)	FRANQUIA/PARTICIPAÇÃO OBRIGATÓRIA DO SEGURADO EM CASO DE SINISTRO
INCÊNDIO (INCLUSIVE DECORRENTE DE TUMULTOS, GREVES E LOCKOUT), RAIO, EXPLOSÃO, IMPLOSÃO E FUMAÇA	287.000.000,00	20.000,000
ALUGUEL DE IMOVEIS (PERDA OU PAGAMENTO) – PERÍODO INDENITÁRIO 06 MESES	13.770.000,00	NÃO HÁ
DANOS ELÉTRICOS	200.000,00	10% DOS PREJUÍZOS INDENIZÁVEIS COM O MÍNIMO DE R$ 1.000,00
DESPESAS DE CONTENÇÃO DE SINISTROS	50.000,00	20% DAS DESPESAS INCORRIDAS

QUEBRA DE VIDROS, ESPELHOS E MÁRMORES	100.000,00	10% DOS PREJUÍZOS INDENIZÁVEIS COM O MÍNIMO DE R$ 1.000,00
QUEBRA DE MÁQUINAS	500.000,00	10% DOS PREJUÍZOS INDENIZÁVEIS COM O MÍNIMO DE R$ 5.000,00
TUMULTO, GREVES, LOCKOUT E ATOS DOLOSOS	1.000.000,00	10% DOS PREJUÍZOS INDENIZÁVEIS COM O MÍNIMO DE R$ 10.000,00
VENDAVAL, FURACÃO, CICLONE, TORNADO, GRANIZO, IMPACTO DE VEÍCULOS E QUEDA DE AERONAVES	1.000.000,00	10% DOS PREJUÍZOS INDENIZÁVEIS COM O MÍNIMO DE R$ 5.000,00

7. LOCAÇÃO	
7.1. INSTRUMENTO	CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA
7.2. LOCATÁRIA	BANCO DO BRASIL S.A.
7.2.1. PAÍS DE ORIGEM DA LOCATÁRIA	BRASIL
7.3. PRAZO	120 (CENTO E VINTE) MESES
7.4. VALOR MENSAL DO ALUGUEL	R$ 2.295.000,00 (DOIS MILHÕES, DUZENTOS E NOVENTA E CINCO MIL REAIS)
7.5. FORMA DE REAJUSTE	REAJUSTE ANUAL COM BASE NA VARIAÇÃO ACUMULADA PELO IPCA/IBGE (ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR AMPLO DIVULGADO PELO INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA)
7.6. DATA DE VENCIMENTO DO PRIMEIRO ALUGUEL	O PRIMEIRO ALUGUEL DEVERÁ SER PAGO NO ÚLTIMO DIA ÚTIL DO MÊS DE ENCERRAMENTO DA CARÊNCIA, *PRO RATA DIE*, CONSIDERANDO, PARA A APURAÇÃO DE SEU VALOR, O PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE A DATA DA PRIMEIRA LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DA OFERTA SECUNDARIA E O ÚLTIMO DIA DO MÊS DE ENCERRAMENTO DA CARÊNCIA.
7.7. DATA DE VENCIMENTO DO ÚLTIMO ALUGUEL	ÚLTIMO DIA ÚTIL DO MÊS APÓS 120 (CENTO E VINTE) MESES CONTADO DO ENCERRAMENTO DA CARÊNCIA

7.8. MULTA	2% (DOIS POR CENTO)
7.9. ENCARGOS MORATÓRIOS:	1% (UM POR CENTO) AO MÊS
7.10. INDENIZAÇÃO	NO CASO DE QUALQUER HIPÓTESE DE RESCISÃO ANTECIPADA, OCASIONADA PELO LOCATÁRIO, ESTE PAGARÁ AO LOCADOR, A TÍTULO DE PERDAS E DANOS PRÉ-FIXADOS, O VALOR CORRESPONDENTE AO RESULTADO DA MULTIPLICAÇÃO DO PERÍODO REMANESCENTE (CALCULADO EM FRAÇÃO DE ANO) PARA O TÉRMINO DO CONTRATO, PELO VALOR DO ALUGUEL EM VIGOR À ÉPOCA DA OCORRÊNCIA DO FATO, CORRIGIDO MONETARIAMENTE, *PRO-RATA-DIE,* PELOS CRITÉRIOS DEFINIDOS NESTE CONTRATO, ENTRE A DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. A INDENIZAÇÃO DEVERÁ SER PAGA PELO LOCATÁRIO NO PRAZO DE 90 (NOVENTA) DIAS CONTADO DO RECEBIMENTO DE NOTIFICAÇÃO ESCRITA DO LOCADOR A ESSE RESPEITO, OBSERVADOS OS PRAZOS DE REGULARIZAÇÃO PREVISTOS NO CONTRATO.
7.11. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	MENSAL
7.12. GARANTIAS	SEGURO PATRIMONIAL.

Para fins do item 2.6 do Anexo III-B da Instrução CVM 400, a Instituição Administradora entende que os seguros contratados e a serem contratados pelo Fundo, nos termos dos Contratos de Locação Atípica, para os Ativos Alvo constantes da lista acima são necessários e suficientes para a preservação dos referidos imóveis.

Características dos Contratos relacionados aos Ativos Alvo

Segue abaixo os principais contratos relativos aos Ativos Alvo:

i) Instrumento Particular de Conferência de Bens:

O Banco do Brasil, através do Instrumento Particular de Integralização de Bens, integralizou parte das cotas da 1ª emissão Fundo, mediante conferência de Imóveis, na forma da regulamentação e legislação vigentes.

Por meio do referido instrumento, o Banco do Brasil autorizou o Fundo a imitir-se na posse dos imóveis, transferindo a este todos os direitos e ações que detém sobre os imóveis, para que deles o Fundo use, goze e livremente disponha, respondendo o Banco do Brasil pela evicção de direito, nos termos da legislação vigente.

O Fundo, por meio da Instituição Administradora, será responsável pela realização de todos os atos necessários às eventuais regularizações dos imóveis perante as autoridades competentes, sendo que com relação aos imóveis que tenham qualquer tipo de pendência de regularizações imobiliárias, o Banco do Brasil será responsável por todos os danos e/ou prejuízos que venham a ser causados ao Fundo.

Caso, por motivo alheio às Partes, quaisquer dos Ativos Alvo não possa ser conferido ao Fundo, e estas, de comum acordo, decidam por não conferir referido Ativo Alvo ao Fundo, o Instrumento Particular de Integralização de Bens será resolvido de pleno direito quanto ao referido imóvel, devendo as cotas emitidas, representativas do valor do imóvel em questão, serem canceladas. Neste caso nenhuma indenização será devida a nenhuma das Partes.

ii) Escritura de Conferência de Bens:

A Escritura Pública de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças, por meio da qual o Banco do Brasil S/A está outorgando cada um dos Ativos Alvo ao Fundo.

É o instrumento pelo qual o Instrumento Particular de Conferência de Bens é formalizado, sendo integralizadas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, passando o Imóvel para a propriedade do Fundo, para que este use, goze e livremente disponha do imóvel.

O Banco do Brasil se compromete a responder por eventual evicção de direito relacionado ao imóvel, bem como outorga procuração ao Fundo para que o mesmo proceda com eventuais retificações necessárias da Escritura Pública de Conferência de Bens, perante qualquer Cartório de Notas e ou terceiros.

A Instituição Administradora declara que o imóvel objeto da conferência constituirá patrimônio do Fundo, não se comunicando, portanto, com o seu patrimônio na qualidade de administrador.

(iii) Contratos de Locação Atípica:

- Renovação: Caso o Banco do Brasil opte por permanecer nos Ativos Alvo, no final do período inicial, o respectivo contrato de locação atípica poderá ser renovado por mais 10 (dez) anos. As condições a serem atendidas para que a renovação aconteça são: (a) notificação escrita ao Fundo, com antecedência mínima de 240 (duzentos e quarenta) dias da data de término da locação originalmente prevista, (b) será estabelecida uma

nova relação jurídica em substituição à locação atípica ora contratada, passando tal relação a ser regida integralmente pela Lei 8.245/91, sendo que as partes poderão rever o valor dos aluguéis devidos pelo Locatário, que deverá corresponder ao valor de mercado do aluguel para o imóvel à época da renovação, (c) para fins de definição do valor de mercado do aluguel, caso as partes não tenham definido, estas estabelecerão, em comum acordo, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data anteriormente mencionada, a contratação de 1 (uma) empresa especializada de primeira linha para elaboração de laudo de avaliação em que será apresentado, no prazo de até 60 (sessenta) dias antes do vencimento do contrato, o valor sugerido para o novo aluguel; (d) Caso não seja possível a contratação de 1 (uma) empresa em comum acordo, as partes estabeleceram que será realizada a contratação de 3 (três) empresas especializadas de primeira linha para elaboração de laudos de avaliação.

- Revisão do Aluguel: Dada a atipicidade do contrato, durante o prazo de locação, as partes renunciaram expressamente e de comum acordo aos respectivos direitos de pedir revisão judicial do valor do aluguel. Para tanto, conforme explicitado acima, a revisão somente se dará em função da renovação do contrato de locação, conforme os procedimentos descritos nos próprios contratos.
- Destinação do Imóvel: o Banco do Brasil utilizará os respectivos imóveis, exclusivamente para fins não residenciais, quais sejam, de destiná-los à atividade comercial do Banco do Brasil.
- Encargos: Deverão ser pagas pelo Banco do Brasil todas as despesas relacionadas a serviços públicos instalados no respectivo imóvel e tributos diretamente relacionados, tais como energia, luz, gás, água, esgoto e IPTU, entre outros, diretamente aos agentes arrecadadores, enviando ao Fundo, sempre que solicitado, cópias dos respectivos recibos de pagamento. Ainda será encargo do Banco do Brasil as despesas com conservação e manutenção, que não se enquadrem no conceito de benfeitoria necessária, conforme estipulada nos contratos.
- Reajuste do aluguel: Durante o período do contrato, o aluguel será reajustado, a cada período anual, a partir da data de assinatura, com base na variação acumulada pelo IPCA/IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).
- Benfeitorias: O Banco do Brasil poderá, por sua conta e risco, efetuar benfeitorias no Imóvel, desde que, cumulativamente: (i) nos casos de benfeitorias úteis e voluptuárias, sejam previamente aprovadas por escrito pelo Fundo, no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da apresentação, pelo Banco do Brasil, do respectivo projeto; (ii) no caso dos investimentos planejados e de benfeitorias necessárias, seja notificado o Fundo para que este proceda a sua realização; (iii) sejam devidamente aprovadas pelas autoridades competentes, quando necessário; (iv) obedeçam ao mesmo padrão de

construção empregado no Imóvel, obedecendo às normas da ABNT; (v) não afetem a segurança e solidez das edificações existentes, quando de sua realização; (vi) não afetem as instalações contra incêndio e elétricas; e (vii) não diminuam o valor do imóvel.

- Rescisão antecipada: Ocorrendo as hipóteses de rescisão antecipada previstas nos respectivos contratos cuja responsabilidade seja do Banco do Brasil, este pagará ao Fundo, a título de perdas e danos pré-fixados, o fluxo do aluguel remanescente, calculado nos termos do contrato de locação.
- Multa: a infração de cláusula do contrato de locação sujeitará o infrator à multa no valor equivalente ao aluguel mensal vigente à data da infração, sem prejuízo de a parte inocente, independente e simultaneamente, dar por rescindido de pleno direito a locação, desde que caracterizado um evento de inadimplemento, conforme definido no contrato.
- Alienação dos imóveis: o Fundo não poderá vender os imóveis a outras instituições financeiras e/ou suas coligadas enquanto o Banco do Brasil permanecer como locatário, a não ser nos casos em que este autorize e/ou esteja inadimplente com suas obrigações.

Dados Operacionais

O Banco do Brasil S.A., sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 01, Bloco G, s/nº, 24º andar, parte, CEP 70.073-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91 ou suas filiais, bem como as sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Banco do Brasil S.A., na qualidade de locatários dos Ativos Alvo, serão responsáveis por 100% das locações dos Ativos Alvo ("Locatários").

Os Locatários desenvolverão suas atividades nos Ativos Alvo, que serão utilizados como agências bancárias ou escritórios administrativos.

Os Imóveis encontram-se atualmente locados na sua integralidade aos Locatários, e cuja taxa de ocupação pelos 5 (cinco) anos anteriores ao pedido de registro da presente Oferta foi de 100% pelos Locatários.

O Ofertante integralizou as Cotas subscritas, parte em moeda corrente, no valor de R$ 189.500.000,00 (cento e oitenta e nove milhões e quinhentos mil reais), sendo R$ 130.940.000,00 (cento e trinta milhões, novecentos e quarenta mil reais) destinado aos Investimentos Planejados. Do valor integralizado em moeda corrente, R$ 56.098.760,00 (cinquenta e seis milhões, noventa e oito mil, setecentos e sessenta reais), aproximadamente, serão gastos com ITBI e emolumentos cartorários referentes à integralização dos Ativos Alvo no Fundo e R$ 1.001.810,00 (um milhão, mil, oitocentos e dez reais), aproximadamente, serão gastos com custos do Fundo até a Oferta Secundária. Ainda os custos referentes ao IPTU, conforme contrato de locação, são encargos do Locatário, não tendo sido projetados valores para este gasto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. DA DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

- Condições do Contrato de Distribuição
- Procedimentos da Distribuição
- Demonstrativos dos Custos da Distribuição
- Contrato de Garantia de Liquidez

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. DA DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Condições do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre o Ofertante, o Coordenador Líder, tendo como intervenientes anuentes o Fundo e a BM&FBOVESPA e disciplina a forma de colocação das Cotas objeto da Oferta e regula a relação existente entre o Coordenador Líder e o Ofertante.

As Cotas serão distribuídas publicamente a Investidores Institucionais e Não Institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, vedada a colocação para clubes de investimento.

A distribuição das Cotas será realizada pelas Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços, observado o prazo máximo de 6 (seis) meses contado a partir da data de publicação do Anúncio de Início, não sendo as Instituições Participantes da Oferta responsáveis pela quantidade eventualmente não subscrita.

O processo de distribuição das Cotas irá contar, sob coordenação do Coordenador Líder, com a participação dos Coordenadores, mediante a formalização dos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição.

O processo de distribuição das Cotas contará ainda com a participação dos Coordenadores Convidados, os quais aderiram à Oferta mediante a assinatura dos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição.

A Oferta contará, adicionalmente, com a participação do Participante Especial, que também aderiu à Oferta mediante a assinatura de Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

Por fim, o processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, sob coordenação do Coordenador Líder, com a participação das Corretoras Consorciadas a serem convidadas pelo Coordenador Líder mediante a assinatura da carta convite referente à Oferta até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM.

A participação de Corretoras Consorciadas não prejudicará as obrigações assumidas pelo Coordenador Líder, pelos Coordenadores, pelos Coordenadores Convidados e pelo Participante Especial perante o Ofertante, nos termos do Contrato de Distribuição, e as Corretoras Consorciadas estarão sujeitas, no que for aplicável à distribuição das Cotas da Oferta, às obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, dos Coordenadores, dos Coordenadores Convidados e do Participante Especial previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e da legislação em vigor.

No mínimo 50% (cinquenta por cento) da Oferta será direcionada aos Investidores Não Institucionais. Caso o volume captado na Oferta com relação ao Investidor Institucional ou ao Investidor Não-Institucional não permita seguir o percentual estabelecido acima, a Oferta poderá ser direcionada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a até 100% (cem por cento) para uma das classes de Investidores de modo a acomodar os Investidores interessados em participar da referida Oferta.

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

No âmbito da Oferta, qualquer Investidor Não-Institucional que seja considerado Pessoa Vinculada deverá realizar a sua oferta firme de compra de Cotas junto a uma das Instituições Participantes da Oferta, dentro do Prazo de Investimento dos Investidores Não-Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Primeira Liquidação, que terá início na data da publicação do Anúncio de Início (prevista para ocorrer até o dia 13/11/2012) e término em 14/11/12, que precede o encerramento do Prazo de Investimento para a Primeira Liquidação em 7 (sete) Dias Úteis, não havendo a realização do procedimento de *Bookbuilding* na presente Oferta.

Os investidores podem efetuar sua ordem de aquisição em qualquer das Instituições Participantes da Oferta, porém em apenas uma das instituições. No caso do investidor efetuar ordens de compra de Cotas em dois ou mais participantes da Oferta, somente será considerada uma das ordens, sendo validada pela BM&FBovespa a ordem recebida da Instituição Participante que primeiro apresentar a ordem junto à BM&FBovespa.

O Prazo de Investimento para os demais investidores é aquele compreendido entre os dias da publicação do Anúncio de Início (prevista para ocorrer até o dia 13/11/2012) e 26/11/2012 para a Primeira Liquidação Financeira e o período compreendido entre os dias 30/11/2012 e 18/12/2012 para a Segunda Liquidação Financeira.

No Prazo de Investimento na Segunda Liquidação Financeira da Oferta, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir as Cotas da Oferta em conjunto com os Investidores em geral e terão seus pedidos cancelados em caso de haver excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas objeto da Oferta, nos termos do disposto no art. 55 da Instrução CVM nº 400.

Assim, os Investidores Não-Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas e que realizarem suas ordens de aquisição dentro do Prazo de Investimento dos Investidores Não-Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sofrerão restrição à aquisição em caso de excesso de demanda superior a um terço, sendo certo que sua participação é restrita na Oferta à tranche destinada aos Investidores Não-Institucionais, sujeitando-se às mesmas restrições que a estes são impostas.

Os Investidores Não-Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas que não fizerem sua aquisição dentro do Prazo de Investimento para Investidores Não-Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Primeira Liquidação, assim como os Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, poderão realizar suas aquisições no Prazo de Investimento estabelecido para os Investidores em geral na Primeira Liquidação e/ou na Segunda Liquidação, e terão seus pedidos cancelados em caso de haver excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas objeto da Oferta, nos termos do disposto no art. 55 da Instrução CVM nº 400.

O Contrato de Distribuição encontra-se disponível para consulta ou cópia na sede das Instituições Participantes da Oferta.

Procedimentos da Distribuição

As Instituições Participantes da Oferta, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas da Oferta conforme Plano de Distribuição, abaixo definido, 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 pelas próprias Instituições Participantes da Oferta.

As Instituições Participantes da Oferta organizarão a colocação das Cotas perante os Investidores, sendo que, no caso de colocação superior à totalidade das Cotas ofertadas, deverão ser observados os Critérios de Rateio conforme abaixo definidos.

A alocação das Cotas perante os Investidores Institucionais será de forma discricionária pelo Coordenador Líder, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, sendo que a colocação das Cotas perante os Investidores Institucionais será realizada em conjunto com os Coordenadores da Oferta. Os Contratos de Compra e Venda firmados pelos Investidores Institucionais poderão ser atendidos em montante inferior ao pretendido, a exclusivo critério do Coordenador Líder.

A distribuição das Cotas da Oferta, prevista no Contrato de Distribuição, será realizada na forma e condições seguintes:

(i) após o protocolo do pedido de registro da Oferta, a publicação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, será iniciada a realização de apresentações para potenciais Investidores, que poderão se estender durante a totalidade do prazo de colocação ("Apresentações para Potenciais Investidores");

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

(iii) observado o disposto no Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a publicação do Anúncio de Início; e (c) a disponibilização do "Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Secundária de Cotas do BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário– FII" ("Prospecto Definitivo", e quando mencionando em conjunto com o Prospecto Preliminar, simplesmente "Prospecto") aos Investidores;

(iv) o Coordenador Líder informará, por meio do Prospecto Preliminar e dos demais documentos da Oferta, a data até a qual os Investidores interessados na aquisição das Cotas deverão firmar os Contratos de Compra e Venda de Cotas, por meio dos quais os Investidores interessados realizarão sua aquisição das Cotas, conforme abaixo;

(v) iniciada a Oferta, os Investidores interessados na aquisição de Cotas objeto da Oferta deverão firmar os respectivos Contratos de Compra e Venda de Cotas perante uma das Instituições Participantes da Oferta, respeitados os Critérios de Rateio, para o caso de Investidores Não Institucionais e discricionariamente com relação aos Investidores Institucionais, mediante o pagamento do Preço de Aquisição;

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

(vii) caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido pelo Coordenador Líder ou pelo Ofertante, todos os atos de aceitação serão cancelados e as Instituições Participantes da Oferta comunicarão aos Investidores o cancelamento da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de Aviso ao Mercado, a exclusivo critério do Coordenador Líder. Nesses casos, os valores até então pagos pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta ou resilição do Contrato de Distribuição.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a Distribuição Pública das Cotas da Oferta, conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no §3º do art. 33 da Instrução CVM nº 400, fixado nos seguintes termos ("Plano de Distribuição"):

(a) No âmbito da Oferta, qualquer Investidor que esteja interessado em investir em Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, deverá realizar a sua aquisição de Cotas junto ao Coordenador Líder, aos Coordenadores, aos Coordenadores Convidados, aos Participantes Especiais ou junto às demais Corretoras Consorciadas, durante o Prazo de Investimento previsto neste Prospecto Preliminar , mediante assinatura do Contrato de Compra e Venda de Cotas, observado o Montante Mínimo de Investimento. O Prazo de Investimento para Investidores Não-Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Primeira Liquidação Financeira terá início na data da publicação do Anúncio de Início (prevista para ocorrer até o dia 13/11/2012) e término em 14/11/12. Os Investidores Não-Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas que não fizerem sua aquisição dentro do Prazo de Investimento estabelecido para os Investidores Não-Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Primeira Liquidação Financeira, assim como os Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, poderão realizar suas aquisições no Prazo de Investimento estabelecido para os Investidores em geral na Primeira Liquidação Financeira e/ou na Segunda Liquidação Financeira, e terão seus pedidos cancelados em caso de haver excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas objeto da Oferta, nos termos do disposto no art. 55 da Instrução CVM nº 400. Tais Contratos de Compra e Venda de Cotas serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto na ocorrência das hipóteses listadas nas letras "c" e "d", abaixo;

(a1.) Foi concedida para a Oferta a dispensa do requisito do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, de modo que não se aplicará qualquer restrição à subscrição realizada pelos Investidores Não-Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas em caso de excesso de demanda. Para tanto, os Contratos de Compra e Venda firmados pelos Investidores Não-Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas deverão ser realizados em, no mínimo, 7 (sete) Dias Úteis anteriores à data de encerramento do Prazo de Investimento aplicável aos demais Investidores na Primeira Liquidação Financeira. Considera-se "Pessoa Vinculada": (i) administrador ou acionista controlador da Instituição Administradora, (ii) administrador ou controlador das Instituições Participantes da Oferta, (iii) vinculada à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii);

(b) A Oferta é destinada aos Investidores de um modo geral;

(c) Na hipótese de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo da Oferta que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, poderá referido Investidor desistir da respectiva aquisição após o início da Oferta, sem

qualquer ônus, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 400. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência da aquisição ao Coordenador Líder, aos Coordenadores, aos Coordenadores Convidados, aos Participantes Especiais ou às demais Corretoras Consorciadas (por meio de mensagem eletrônica, telefone/fax, ou correspondência enviada ao endereço do Coordenador Líder, conforme informações contidas no Aviso ao Mercado) até às 16h (dezesseis horas) do primeiro Dia Útil a contar da data de publicação do Anúncio de Início. Caso o Investidor não informe, por escrito, sua decisão de desistência da aquisição até a data e horário mencionados nesta cláusula, deverá subscrever as Cotas da Oferta;

(d) Caso o total de Cotas objeto dos Contratos de Compra e Venda apresentados pelos Investidores efetivamente admitidos à Oferta ("Contratos de Compra e Venda Admitidos"), seja superior ao montante de Cotas objeto da Oferta, os Contratos de Compra e Venda de Cotas Admitidos serão atendidos, total ou parcialmente, sendo observado o critério de rateio de Cotas a ser realizado pela BM&FBOVESPA, no caso de Investidores Não Institucionais, de acordo com o seguinte procedimento: as Cotas serão rateadas entre os Investidores de modo que cada Investidor obtenha cotas na mesma proporção do respectivo Contrato de Compra e Venda de Cotas Admitido com relação ao valor total reservado na Oferta, não sendo consideradas frações de Cotas e levando-se em consideração que os Investidores poderão ter sua aquisição atendida em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento ("Critérios de Rateio");

(d.1) Na ocorrência de excesso de demanda na Segunda Liquidação Financeira da Oferta, os Critérios de Rateio somente serão observados com relação aos Investidores Não Institucionais que tiverem aderido à Oferta na respectiva Segunda Liquidação Financeira.

(d.2) Após alocadas as Cotas para os Investidores, nos termos descritos na alínea (d) acima, caberá ao Coordenador Líder, ao seu exclusivo critério, definir a alocação das eventuais sobras de Cotas.

(e) Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data da Primeira Liquidação e à Data da Segunda Liquidação, respectivamente, serão informados aos Investidores, pelo Coordenador Líder, pelos Coordenadores, pelos Coordenadores Convidados, pelos Participantes Especiais ou pelas Corretoras Consorciadas da Oferta, que receberam o respectivo Contrato de Compra e Venda de Cotas, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, a quantidade de Cotas alocadas a cada um dos Investidores que tiveram seus Contratos de Compra e Venda de Cotas Admitidos, após o atendimento, se for o caso, dos Critérios de Rateio previstos acima para os Investidores Não Institucionais.

A Oferta contará com 02 (duas) liquidações financeiras das Cotas, sendo a Primeira Liquidação Financeira prevista para a Data da Primeira Liquidação e a Segunda Liquidação Financeira prevista para a Data da Segunda Liquidação.

A Primeira Liquidação Financeira e a Segunda Liquidação Financeira serão realizadas em moeda corrente nacional, nas Datas de Liquidação, pelo Preço de Aquisição das Cotas, de acordo com os procedimentos operacionais do Regulamento de Operações da Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa, e da Central Depositária de Ativos – CBLC.

O Preço de Aquisição das Cotas será o mesmo para ambas as Liquidações Financeiras, não incidindo qualquer tipo de atualização

As eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a Data da Segunda Liquidação serão realizadas diretamente junto ao Ofertante, em datas a serem por ele definidas, devendo os Investidores interessados em adquirir Cotas da Oferta após a Data da Segunda Liquidação contatar diretamente o Coordenador Líder.

Não obstante as Cotas serem objeto de Oferta sob regime de melhores esforços, o Coordenador Líder, os Coordenadores, os Coordenadores Convidados e os Participantes Especiais deverão integralizar, no 1º dia útil subsequente à Data da Segunda Liquidação, pelo Preço de Emissão, as Cotas adquiridas pelos Investidores que não efetuaram, nas Datas de Liquidação, o depósito dos valores atribuídos a eles ("Falha"), conforme aplicável, hipótese em que referido Investidor poderá ser excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do Coordenador Líder, dos Coordenadores, dos Coordenadores Convidados e/ou Participantes Especiais. Caso o Investidor efetue o depósito apenas de parte do valor para aquisição da quantidade de Cotas informadas no respectivo Contrato de Compra e Venda de Cotas, o Coordenador Líder, os Coordenadores, os Coordenadores Convidados e/ou os Participantes Especiais liquidarão para este Investidor a quantidade de Cotas proporcional ao montante depositado, liquidando as Cotas remanescentes em seu próprio nome.

O Coordenador Líder, os Coordenadores, os Coordenadores Convidados e os Participantes Especiais, que integralizarem Cotas objeto de Falha terão o mesmo tratamento dos demais investidores e apenas poderão negociar as Cotas no mercado secundário após o encerramento da Oferta pelo preço de mercado da Cota.

Os investidores podem efetuar sua ordem de aquisição em qualquer das Instituições Participantes da Oferta, porém em apenas uma das instituições. No caso do investidor efetuar ordens de compra de Cotas em dois ou mais participantes da Oferta, somente será considerada uma das ordens, sendo validada pela BM&FBovespa a ordem recebida da Instituição Participante que primeiro apresentar a ordem junto à BM&FBovespa.

Demonstrativos dos Custos da Distribuição

Abaixo segue descrição dos custos relativos à Oferta que serão arcados pelo Ofertante:

Espécie	Valor Nominal Unitário (R$)	Volume Total da Oferta (R$)	Percentual da Oferta (%)
Cotas	R$ 100,00	R$ 1.591.969.000,00	100%
Comissão de estruturação, coordenação e colocação (*)		R$55.718.915,00	3,5%
Montante Total Bruto		R$55.718.915,00	3,5%

(*) O Valor de R$ 55.718.915,00 (cinquenta e cinco milhões, setecentos e dezoito mil, novecentos e quinze reais) para o Volume total da Oferta, corresponde ao valor bruto a ser pago a título de taxa de estruturação, coordenação e colocação, desse valor serão deduzido os impostos incidentes na fonte pelo Ofertante, no montante de R$ 489.530,47, bem como os impostos de responsabilidade tributária do Coordenador Líder, no montante de R$ 3.477.855,28, bem como todos os demais custos da Oferta.

Os seguintes custos de distribuição da Oferta serão arcados pelo Coordenador Líder e pelos Coordenadores, divididos igualmente na proporção individual de 25% (vinte e cinco por cento):

Espécie de Despesa	Valor (R$)	Percentual da Oferta
Taxa de Registro da Oferta na CVM	R$ 82.870,00	0,005%
Remuneração BM&FBovespa pela liquidação financeira das Cotas	R$ 560.000,00	0,035%
Custos com publicação dos documentos do Fundo (**)	R$ 198.400,00	0,012%
Out of pocket e Road Show	R$ 250.000,00	0,016%
Montante Total Bruto	R$ 1.091.270,00	0,069%

(**) Custos estimados com a publicidade da Oferta.

Custo Unitário de Distribuição: O custo unitário de distribuição é de aproximadamente R$ 3,50 (três reais e cinquenta centavos) por Cota, correspondendo a 3,5% (três e meio por cento) do valor da Cota, entretanto, considerando que as despesas da Oferta serão integralmente arcadas pelo Ofertante, referido custo não será arcado pelo cotista da Oferta Secundária.

Taxa de Registro da Oferta: A cópia do comprovante do recolhimento da Taxa de Registro, relativa à distribuição pública das Cotas foi apresentada à CVM, quando da solicitação de registro da Oferta, no dia 31 de agosto de 2012.

Contrato de Garantia de Liquidez

Os Formadores de Mercado, a serem contratados por meio dos Contratos de Formador de Mercado, buscarão realizar operações destinadas a fomentar a liquidez e proporcionar um preço de referência para a negociação das Cotas em eventuais negociações no mercado secundário.

9. TRIBUTAÇÃO

- Regras de Tributação do Fundo
- Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo
- Tributação Aplicável ao Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. TRIBUTAÇÃO

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

Regras de Tributação do Fundo

O disposto nesta Seção foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas do Fundo devem consultar seus próprios assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

De acordo com razoável interpretação da legislação e regulamentação acerca da matéria em vigor nesta data, e a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo, como regra geral, é a apresentada a seguir.

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Outras operações não abrangidas anteriormente, realizadas com cotas do Fundo, estão sujeitas, atualmente, à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas Qualificados (conforme definido abaixo) relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 6% (seis por cento) para o ingresso, e 0% (zero por cento) para as liquidações de operações de câmbio para retorno dos recursos ao exterior, incluindo remessas de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto de Renda

Os fundos de investimento imobiliário devem distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Imposto de Renda aplicável aos Cotistas do Fundo tomará por base (i) a residência dos Cotistas do Fundo (a) no Brasil ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de cotas do Fundo, (b) o resgate de cotas do Fundo, (c) a amortização de cotas do Fundo, (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos no Regulamento do Fundo.

(i) Cotistas do Fundo Residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

(a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e

(b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Cotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL.

(ii) Cotistas do Fundo Residentes no Exterior:

Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20%, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de Cotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda (Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, artigo 81, §1º; Instrução Normativa RFB nº 1022/2010, artigo 69) - exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, artigo 65, §4º; Instrução Normativa SRF nº 25/01, artigo 18, inciso.

Por sua vez, os rendimentos com as Cotas e o ganho de capital da alienação das Cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010.

Por sua vez, os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos Cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em Paraíso Fiscal, sujeitam-se também à alíquota de Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010, artigo 52, §3º, inciso I, "b" e inciso II, "c".

Considera-se Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20%, assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Receita Federal do Brasil divulga lista exaustiva dos referidos países e jurisdições, atualmente constantes da Instrução Normativa nº 1.037/10.

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de "regime fiscal privilegiado" para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de "regime fiscal privilegiado" ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

Nos termos da Lei nº 11.033/04, estão isentos do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. A isenção prevista aplica-se às operações realizadas por pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior, inclusive as realizadas por residentes ou domiciliados em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

Tributação Aplicável ao Fundo

<u>IOF/Títulos</u>

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, nos termos do artigo 15 da Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte, nos termos da Lei nº 12.024/09.

O imposto incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, acima mencionados, pago pela carteira do Fundo, poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Outras Considerações

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"), o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo, conforme destacado em "Fatores de Risco".

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

- Taxa de Administração
- Remuneração do Consultor Imobiliário
- Remuneração do Escriturador
- Remuneração do Custodiante
- Remuneração das Instituições Participantes da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Taxa de Administração

A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de administração ("Taxa de Administração") de 0,277% (zero vírgula duzentos e setenta e sete milésimos por cento) calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo na Data de Emissão, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o valor considerado como Patrimônio Líquido do Fundo na Data de Emissão deverá ser atualizado anualmente pelo IPCA/IBGE.

A Taxa de Administração, caso ocorram amortizações extraordinárias de principal ou alterações dos valores recebidos a título de locação dos imóveis, que não por atualização anual pelo IPCA/IBGE, será calculada conforme fórmula abaixo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis:

$$TA = F \times [0{,}277\% \times (PLt0 - Amortiz\ t\text{-}1) \times (1+IPCA)]$$

$$F = \frac{Aluguel_{t-1}}{12.000.000 \times (1 + IPCA)}$$

onde:

TA = Taxa de Administração total a ser calculada e paga, conforme determinado no presente item.

F = Fator limitante de cobrança da Taxa de Administração e que não poderá ser inferior a 0,6 e superior a 1,0.

PLt0 = Patrimônio Líquido do Fundo, calculado na Data de Emissão.

Amortiz t-1 = Somatório das amortizações extraordinárias de principal realizadas até o mês anterior ao que se refere à cobrança da Taxa de Administração.

IPCA = IPCA/IBGE acumulado desde a Data de Emissão e que será atualizado anualmente.

Aluguel t-1 = Somatório dos valores recebidos a título de locação dos imóveis no mês anterior ao que se refere à cobrança da Taxa de Administração.

Após o prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da Data de Emissão, inclusive, a Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 0,254% (zero vírgula duzentos e cinquenta e quatro milésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

A Taxa de Administração será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

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

A Instituição Administradora não faz jus a nenhuma outra remuneração à título de taxa de performance ou taxa de gestão.

Remuneração do Consultor Imobiliário

Caso seja contratado pela Instituição Administradora, em nome do Fundo, o Consultor Imobiliário receberá, pela prestação dos serviços acima descritos, a remuneração estabelecida no contrato de consultoria imobiliária a ser firmado com a Instituição Administradora, constituindo encargo do Fundo, na forma prevista no contrato de consultoria imobiliária, e será descontado do patrimônio líquido do Fundo.

Remuneração do Escriturador

O Escriturador receberá, pelos serviços de escrituração das Cotas, os valores mencionados no contrato de escrituração firmado com a Instituição Administradora, os quais serão pagos com recursos da Taxa de Administração, conforme descrito acima.

Remuneração do Custodiante

O Custodiante receberá, pelos serviços de custódia dos Ativos de Investimento, os valores mencionados no contrato de custódia firmado com a Instituição Administradora, os quais serão pagos com recursos da Taxa de Administração, conforme descrito acima.

Remuneração das Instituições Participantes da Oferta

Será devida pelo Ofertante ao Coordenador Líder a título de comissão de coordenação, colocação e distribuição uma remuneração variável correspondente a 3,5% (três e meio por cento) do volume financeiro referente às Cotas efetivamente liquidadas, sendo que 0,5% (meio por cento) corresponde à comissão de coordenação e 3% (três por cento) correspondente à comissão de colocação e distribuição das Cotas.

O Coordenador Líder será responsável por repassar parcela do comissionamento referido acima, aos Coordenadores, aos Coordenadores Convidados, às Corretoras Consorciadas e aos Participantes Especiais, na forma estabelecida abaixo.

Será devida pelo Coordenador Líder aos Coordenadores, a título de comissão de colocação, uma remuneração variável bruta correspondente a 3% (três por cento) do volume financeiro referente às Cotas efetivamente liquidadas pelos Coordenadores

Adicionalmente, será devida pelo Coordenador Líder aos Coordenadores, a título de comissão de coordenação, uma remuneração variável bruta correspondente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) do valor efetivamente distribuído na Oferta, deduzidas proporcionalmente as despesas de distribuição, conforme descrito no item 8.9 do Contrato de Distribuição e no item "Demonstrativos dos Custos da Distribuição", da Seção "Da Distribuição de Valores Mobiliários", na página 126 deste Prospecto Preliminar, sendo que tal comissão de coordenação será rateada da seguinte maneira entre o Coordenador Líder e os Coordenadores: 25% (vinte e cinco por cento) para o Coordenador Líder, 25% (vinte e cinco por cento) para o Votorantim, 25% (vinte e cinco por cento) para o Bradesco BBI e 25% (vinte e cinco por cento) para o BTG Pactual.

Será devida pelo Coordenador Líder aos Coordenadores Convidados, a título de comissão de colocação, uma remuneração variável, conforme abaixo estabelecida:

a) 3% (três por cento) do volume financeiro referente às Cotas efetivamente liquidadas, caso o montante seja superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), que será pago em até 5 (cinco) dias contados das Datas de Liquidação; e

b) 2,5% (dois e meio por cento) do volume financeiro referente às Cotas efetivamente liquidadas, caso o montante seja inferior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), que será pago em até 5 (cinco) dias contados das Datas de Liquidação.

Será devida pelo Coordenador Líder aos Participantes Especiais e às Corretoras Consorciadas, a título de comissão de colocação, uma remuneração variável, conforme abaixo estabelecida:

a) 2,5% (dois e meio por cento) do volume financeiro referente às Cotas efetivamente liquidadas, caso o montante seja superior a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), que será pago em até 5 (cinco) dias contados das Datas de Liquidação;

b) 2% (dois por cento) do volume financeiro referente às Cotas efetivamente liquidadas, caso o montante seja inferior a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), que será pago em até 5 (cinco) dias contados das Datas de Liquidação;

c) 1,5% (um e meio por cento) do volume financeiro referente às Cotas efetivamente liquidadas, caso o montante seja inferior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), que será pago em até 5 (cinco) dias contados das Datas de Liquidação; e

d) 1% (um por cento) do volume financeiro referente às Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados ao respectivo Participante Especial ou Instituição Consorciada, caso o montante seja inferior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), que será pago em até 5 (cinco) dias contados das Datas de Liquidação.

Nos casos em que, em razão do rateio das Cotas por excesso de demanda, não for atingido um determinado patamar de remuneração de uma Instituição Participante, que seria atingido caso não houvesse rateio, será considerado o volume colocado antes do rateio para fins de verificação do percentual de remuneração a ser utilizado no cálculo.

A remuneração obtida pela colocação das Cotas perante os Investidores Institucionais será rateada, de igual forma, entre o Coordenador Líder e os Coordenadores da Oferta.

Na hipótese do Investidor ter realizado a aquisição das Cotas junto a um Participante Especial, mas a liquidação dessas Cotas ocorrer por meio de outra Instituição Participante da Oferta, não será devida qualquer tipo de remuneração pelo Coordenador Líder a esta Instituição Participante da Oferta, sendo pago apenas a comissão de colocação ao Participante Especial que tiver feito a colocação das Cotas para o referido Investidor.

As corretoras utilizadas pelos Coordenadores da Oferta para a distribuição e liquidação das Cotas e, desde que façam parte de seus conglomerados econômicos, farão jus ao recebimento da remuneração proporcional devida ao respectivo Coordenador para as Cotas efetivamente colocadas, conforme previsto no APÊNDICE A e nos termos do item 5.1.1 do Termo de Adesão dos Coordenadores.

O cálculo e recolhimento dos impostos e contribuições incidentes sobre as comissões serão de responsabilidade dos respectivos responsáveis tributários. As comissões deverão ser pagas sem deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, exceto quando seja de responsabilidade do Coordenador Líder a retenção fiscal na fonte, nos termos da legislação em vigor, por meio de transferência de valores no STR do Banco Central do Brasil no 5º (quinto) Dia Útil posterior ao final do processo de distribuição definido pelo Coordenador Líder.

Não serão devidas às Instituições Participantes da Oferta quaisquer outras comissões de estruturação ou prêmio de sucesso.

11. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

- Informações sobre as Partes
- Relacionamento entre as partes envolvidas com o Fundo e a Oferta
- Possíveis Conflitos de Interesse entre as Partes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES

Ofertante

Banco do Brasil S.A.

Diretoria de Finanças – Gerência de Ativos e Passivos

Rua Senador Dantas, 105 - Centro

Rio de Janeiro (RJ)

Tel.: (21) 3808-3580

E-mail: financas@bb.com.br

Instituição Administradora do Fundo

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 7º andar

São Paulo – SP

At.: Srs. Reinaldo Holanda de Lacerda / Mario Okazuka Jr.

Diretor Responsável pelo Fundo: Sr. Robert John van Dijk

Tel.: (11) 5171-5053

Fax: (11) 5171-5057

E-mail: vwmprodutosestruturados@votorantimwm.com.br

Coordenador Líder

BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar

Rio de Janeiro – RJ

Contato: Sras. Paula Fajardo Archanjo / Fernanda Batista Motta

Tel.: (11) 3149-8400/8401

Fax: (11) 3149-8529

E-mail: securitizacao@bb.com.br

Coordenador 1

Banco Votorantim S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar

São Paulo – SP

At.: Sr. Marcos Garcia

Tel.: (11) 5171-2145

Fax: (11) 5171-2330

E-mail: marcos.garcia@bancovotorantim.com.br

Coordenador 2

Banco Bradesco BBI S.A.

Avenida Paulista, 1.450, 8º andar
São Paulo - SP
Contato: Leandro de Miranda Araújo
Tel.: (11) 2178-4849
Fax: (11) 2178-4880
E-mail: leandro.miranda@bradescobbi.com.br

Coordenador 3

Banco BTG Pactual S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 9º andar,
São Paulo –SP
Contato: Daniel Vaz
Tel.: (11) 3383-2576
Fax: (11) 3383-2474
E-mail: daniel.vaz@btgpactual.com

Coordenador Convidado 1
Banco Citibank S.A
Avenida Paulista, nº 1.111
São Paulo - SP
Contato: Renata Magalhães
Tel.: (11) 4009-7408
Fax: (11) 4009-2034
E-mail: renata.magalhaes@citi.com

Coordenador Convidado 2
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO Corretora de Valores S/A
Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 / 11º andar
São Paulo - SP
Contato: Diego Henrique O. Fonseca
Tel.: (11) 3701-8558
Fax: (11) 3701-8660
E-mail: diego.fonseca@cshg.com.br

Coordenador Convidado 3
Banco J. Safra S.A.
Avenida Paulista, nº 2150
São Paulo - SP
Contato: Laura Lenti
Tel.: (11) 3175-8963
Fax: (11) 3175-7537
E-mail: laura.lenti@safra.com.br

Coordenador Convidado 4
Banco Ourivest S.A.
Avenida Paulista, nº 1728 – sobreloja e 2º andar
São Paulo - SP
Contato:Sr. José Carlos Leme da Silva
Tel.: (11) 4081-4444
Fax: (11) 4081-4566
E-mail: ofertaspublicas@ourinvest.com.br

Coordenador Convidado 5
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Avenida das Américas, nº3434, bloco 7, 2º andar, salas 201 a 208
Rio de Janeiro - RJ
Contato: Sr. Henrique de Loyola R. Alves
Tel.: (11) 3526-1300
Fax: (11) 3526-1350
E-mail: henrique.loyola@xpi.com.br

Participante Especial
Banco BNP Paribas Brasil S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510
São Paulo - SP
Contato: Felipe Hirano
Tel.: (11) 3841-3156
Fax: (11) 3841-3141
E-mail: felipe.hirano@br.bnpparibas.com

Escriturador
Banco do Brasil S.A.
Rua Lélio Gama, 105, sala 3801, Centro
20031-080 - Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3808-6073/ 3808-3506
Fax: (21) 3808-3466
e-mail: aescriturais@bb.com.br

Auditor Independente
PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes
Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 9º/10º andar e 13º/17º andar
São Paulo - SP
Contato: Sr. Antônio Fossa
Tel.: (11) 3674-3888
e-mail: antonio.fossa@br.pwc.com

Assessor Legal
PMKA Advogados Associados
Avenida Nações Unidas, 4.777,13º Andar, Alto de Pinheiros
São Paulo - SP
Tel.: (11) 3133-2500
Fax: (11) 3133-2505
Advogado Responsável: Alexandre Assolini Mota / Juliano Cornacchia
E-mail: aam@pmka.com.br / jco@pmka.com.br

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial, com a Instituição Administradora, com o Coordenador Líder, com os Coordenadores ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pela Instituição Administradora, pelo Coordenador Líder, pelos Coordenadores ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA

O Banco do Brasil (i) é o Ofertante, Locatário da totalidade dos Ativos Alvo que fazem parte do patrimônio do Fundo na presente data, Custodiante e Controlador do Fundo e Escriturador de suas Cotas; (ii) é o controlador direto do Coordenador Líder; e (iii) é acionista do Banco Votorantim S.A. desde o ano de 2009, quando o Grupo Votorantim alienou 49,99% das ações ordinárias e 50,01% das preferenciais de emissão do Banco Votorantim S.A., controlador direto do Administrador, para o Banco do Brasil. A conclusão dessa operação foi objeto de fato relevante divulgado ao mercado em 14 de setembro de 2009.

O Banco Votorantim S.A., controlador direto do Administrador, mantém relacionamento comercial com a Instituição Líder e pratica operações interbancárias. Não há qualquer outro tipo de relacionamento comercial relevante entre as partes além daqueles descritos nesta seção.

O Coordenador Líder, o Administrador e o Custodiante podem assumir as mesmas funções, isolada ou conjuntamente, em outros fundos de investimento. Contudo, essa ligação comercial não deverá criar qualquer conflito de interesse com relação à atuação no Fundo.

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

Atualmente, o Banco do Brasil presta serviços de escrituração, custódia qualificada e controladoria para outros 3 fundos de investimento imobiliário administrados e geridos pela VAM.

Além do relacionamento referente à Oferta, o Coordenador Líder é uma subsidiária integral do Banco do Brasil para atividades de banco de investimento. Para desempenhar as suas atividades operacionais, utiliza o quadro de pessoal, a rede de distribuição e os recursos materiais, tecnológicos e administrativos do Banco do Brasil, mediante ressarcimento dos respectivos custos e das despesas.

Sociedades integrantes do conglomerado econômico do Coordenador Líder eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão do Banco do Brasil, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado. Todavia, a participação acionária das sociedades integrantes do conglomerado econômico do Coordenador Líder não atinge, e não atingiu nos últimos 12 meses, 5% do capital social do Banco do Brasil.

O Coordenador Líder e/ou suas afiliadas poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as ações de emissão do Ofertante como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operações com total return swap). O Coordenador Líder e/ou suas afiliadas poderão adquirir ações de emissão do Banco como forma de proteção (hedge) para essas operações.

Segue abaixo a lista de emissões realizadas pelo próprio Ofertante com a participação da BB Securities, do mesmo conglomerado econômico do Coordenador Líder, como Lead-manager e Bookrunner, desde o 4º. trimestre de 2011:

1) Dívida Sênior USD 5 anos

Emissor: Banco do Brasil S.A., agindo por intermédio de sua agência Grand Cayman
Valor: US$ 500 milhões
Data da emissão: 23/11/2011
Vencimento: 23/01/2017
Coupon: 3,875% a.a.
Yield: 4% a.a.

2) Bônus Perpétuo (Tier I) - emissão original e reabertura

Emissor: Banco do Brasil S.A., agindo por intermédio de sua agência Grand Cayman
Valor: US$ 1,750 bilhão
Data da emissão original: 20/01/2012
Data da reabertura: 05/03/2012
Vencimento: não há
Coupon: 9,25% a.a.
Yield da emissão original: 9,25% a.a.
Yield da reabertura: 8,488% a.a.

3) Dívida Subordinada (Tier II) USD 10 anos

Emissor: Banco do Brasil S.A., agindo por intermédio de sua agência Grand Cayman
Valor: US$ 750 milhões
Data da emissão: 19/06/2012
Vencimento: 19/01/2023
Coupon: 5,875% a.a.
Yield: 6% a.a.

4) Dívida Sênior JPY 3 anos

Emissor: Banco do Brasil S.A., agindo por intermédio de sua agência Grand Cayman
Valor: JPY 24,7 bilhões
Data da emissão: 24/09/2012
Vencimento: 25/09/2015
Coupon: 1,80% a.a.
Yield: 1,80% a.a.

5) Dívida Sênior USD 10 anos

Emissor: Banco do Brasil S.A., agindo por intermédio de sua agência Grand Cayman
Valor: US$ 1,925 milhões
Data da emissão: 10/10/2012
Vencimento: 10/10/2022
Coupon: 3,875% a.a.
Yield: 4% a.a.

Além do relacionamento acima descrito e aquele referente à Oferta, o Ofertante não mantem outro relacionamento comercial relevante com o Coordenador Líder. É possível o Ofertante vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, dentre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições e no mercado de capitais, extensão de linhas de crédito, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários, consultoria financeira e outras operações necessárias à condução das suas atividades.

- os Coordenadores:

Banco Votorantim

O Ofertante é detentor de 49,99% do capital votante e 50% do capital social do Banco Votorantim.

O Banco Votorantim recebeu do Ofertante o montante de R$ 592.452,21 por receitas de corretagem nos últimos 12 meses.

Em 30/06/12 o Banco Votorantim possuía com o Banco do Brasil um total R$ 14.471.584.000,00, em operações de: conta corrente, instrumentos financeiros derivativos, carteira de câmbio, operações compromissadas, operações de financiamento e obrigações relacionadas a cessão de crédito.

Bradesco BBI

Além do relacionamento referente à Oferta, o Banco Bradesco S.A. (“Bradesco”), controlador do Banco Bradesco BBI e/ou sociedades pertencentes ao seu conglomerado econômico mantêm relações comerciais com o Banco do Brasil e/ou com sociedades pertencentes ao seu conglomerado econômico, tais como aplicações financeiras interbancárias (CDBs, subordinadas, compromissadas e letras financeiras), conforme a seguir descritas:

Aplicações do Bradesco no Banco do Brasil

Operação/ Instrumento	Volume	Taxa	Contratação	Vencimento
CDIs Rurais emitidos pelo Banco do Brasil	R$ 450 mi	Entre DI+0,7% e DI+1,3%	Entre 20/09/12 e 01/10/12	Entre 15/09/13 e 30/09/13
Linhas internacionais (*certificate of deposits*, Bonds, entre outros) do Banco do Brasil	US$ 244 mi	Entre 0,58% e 5,875%	Entre 14/05/10 e 27/09/12	Entre 09/10/12 e 26/01/22

Adicionalmente, cerca de R$ 115 milhões de aplicações em fundos sob gestão do Bradesco e/ou sociedades pertencentes ao seu conglomerado econômico.

Aplicações do Banco do Brasil no Bradesco

Operação/ Instrumento	Volume	Taxa	Contratação	Vencimento
CDBs e CDBs subordinados emitidos pelo Bradesco	R$ 1.501 mi	Entre 102,163% DI e IPCA + 7,367%	Entre 31/10/07 e 19/08/11	Entre 31/10/12 e 18/08/14
Letras Financeiras e Letras Financeiras Subordinadas emitidas pelo Bradesco	R$ 4.543 mi	Entre 104,5% DI e 112%	Entre 04/10/10 e 17/05/12	Entre 04/10/12 e 11/04/18
Linhas internacionais (*certificate of deposits*, Bonds, entre outros) do Bradesco	US$ 700 mi	Entre 0,34% e 1,55%	Entre 20/04/2012 e 21/09/2012	Entre 09/10/2012 e 20/11/2012

Além disso, o Banco Bradesco S.A. mantém participação acionária na CBSS (Companhia Brasileira de Soluções e Serviços), sociedade de prestação de serviços voltada à área de gestão de vale-benefícios, Cielo S.A. e Tecnologia Bancária S.A. (Tecban), empresas nas quais o Banco do Brasil e/ou sociedades pertencentes ao seu conglomerado econômico possui participação acionária.

Nos últimos 12 meses, o Bradesco BBI e/ou quaisquer empresas de seu conglomerado econômico não participaram de nenhuma oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão do Banco do Brasil no Brasil ou em reestruturações societárias de empresas de seu grupo econômico.

Em 2012, o Bradesco BBI participou de 3 ofertas de *bonds* de emissão do Banco do Brasil e/ou de quaisquer empresas de seu conglomerado econômico no exterior, conforme sumarizadas abaixo:

- Em outubro de 2012, o Banco Bradesco BBI participou da emissão de US$ 1.750 milhões em *Bonds* Sênior com vencimento em 10 anos emitidos pelo Banco do Brasil *Gran Cayman Branch*. A emissão foi precificada em 02/10/12 com remuneração de 4% a.a.
- Em junho de 2012, o Banco Bradesco BBI participou da emissão de US$ 750 milhões em *Bonds* Subordinados Júnior Tier II com vencimento em 10,5 anos emitidos pelo Banco do Brasil *Gran Cayman Branch*. A emissão foi realizada em 19/06/12 com remuneração de 6% a.a.
- Em março de 2012, o Banco Bradesco BBI participou da emissão de US$ 750 milhões em *Bonds* perpétuos subordinados júnior Tier I emitidos pelo Banco do Brasil *Gran Cayman Branch*. A emissão foi realizada em 05/03/12 com remuneração de T + 7,327% a.a.

Sociedades integrantes do conglomerado econômico do Bradesco BBI eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão do Banco do Brasil, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado. Todavia, a participação acionária das sociedades integrantes do conglomerado econômico do Bradesco BBI não atinge, e não atingiu nos últimos 12 meses, 5% do capital social do Banco do Brasil. O Banco do Brasil entende que não há operação financeira realizada com o Bradesco BBI ou sociedades do seu conglomerado econômico que venha a levar um conflito de interesses, tendo em vista a atuação do Bradesco BBI na qualidade de coordenador da oferta.

Na data deste Prospecto, além do disposto acima e do relacionamento referente à Oferta, não possuímos qualquer outro relacionamento com o Bradesco BBI. Poderemos, no futuro, contratar o Bradesco BBI ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das nossas atividades.

Banco BTG Pactual S.A.

Em atendimento ao disposto no item 3.3.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, são descritas abaixo as relações do Ofertante (e das sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável) com o BTG Pactual e seu conglomerado econômico, além do relacionamento referente à presente Oferta.

O Ofertante ou sociedades de seu conglomerado econômico mantêm relacionamento comercial com o BTG Pactual e/ou com as sociedades integrantes de seu conglomerado econômico. Na data deste Prospecto, o Ofertante possui 6 contas abertas junto ao BTG Pactual.

O Banco BTG Pactual S.A.- Cayman Branch, filial do BTG Pactual, é titular de Bonds emitidos pelo Ofertante, no valor total de aproximadamente US$25,0 milhões, com vencimento ente 20 de setembro de 2014 e 19 de janeiro de 2023. Tais Bonds são remunerados semestralmente, por taxas que variam entre 3,875% ao ano e 9,75% ao ano (com pagamentos semestrais de metade dessa taxa em cada data de pagamento).

Além das operações supracitadas, nos últimos 12 meses a BTG Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., integrante do conglomerado econômico do BTG Pactual, prestou serviços de intermediação financeira ao Ofertante, pelos quais recebeu em pagamento aproximadamente R$110,0 mil a título de corretagem.

O BTG Pactual e/ou sociedades de seu conglomerado econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários emitidos pelo Ofertante, adquiridos em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado. Todavia, a participação acionária do BTG Pactual e/ou sociedades integrantes do seu conglomerado econômico não atinge, e não atingiu, nos últimos 12 meses, mais que 5% do capital social do Ofertante.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto em "Informações Sobre a Oferta – Demonstrativo de Custos da Oferta" na página 126 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pelo Ofertante ao BTG Pactual ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

O Ofertante e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão vir a contratar, no futuro, o BTG Pactual e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, entre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

O Ofertante entende que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do BTG Pactual como instituição intermediária da sua Oferta.

Relacionamento da Instituição Administradora com:

-<u>o Coordenador Líder</u>:

Além do relacionamento referente à Oferta, a Instituição Administradora é administradora dos seguintes fundos de investimento imobiliários que tiveram as suas ofertas públicas coordenadas pelo Coordenador Líder:

Fundo	Data da liquidação	Volume total distribuído
BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – FII	13/06/2011	R$ 159.000.000,00
BB Renda de Papéis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII	13/07/2012	R$ 102.481.000,00

-os Coordenadores:

Banco Votorantim

Na data deste Prospecto, a Administradora é controlada pelo Banco Votorantim S.A., detendo o Coordenador 99,99% do capital social da Instituição Administradora.

Além disto, a Instituição Administradora é administradora dos seguintes fundos de investimento que tiveram as suas ofertas públicas coordenadas pelo Banco Votorantim S.A.:

Fundo	Data da liquidação	Volume total distribuído
Fundo de Investimento Imobiliário BB Votorantim JHSF Cidade Jardim Continental Tower	22/10/2010	R$ 311.650.000,00
Fundo de Investimento em Participações em Infraestrutura BB Votorantim Energia Sustentável I	26/09/2011	R$ 78.855.000,00
Fundo de Investimento em Participações em Infraestrutura BB Votorantim Energia Sustentável II	26/09/2011	R$ 113.136.000,00
Fundo de Investimento em Participações em Infraestrutura BB Votorantim Energia Sustentável III	26/09/2011	R$ 108.085.000,00

Banco Bradesco BBI

Além do relacionamento referente à Oferta, o Banco Bradesco S.A. ("Bradesco"), controlador do Banco Bradesco BBI e/ou sociedades pertencentes ao seu conglomerado econômico mantêm relações comerciais com a Instituição Administradora e/ou com sociedades pertencentes ao seu conglomerado econômico.

A Instituição Administradora é administradora dos seguintes fundos de investimento que possuem o Banco Bradesco S.A. contratado como Custodiante e Controlador:

Fundo	Patrimônio Líquido (em 28/09/2012)
BV Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios II	R$ 882.815.104,00
BV Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios IV	R$ 1.647.999.917,00
BV Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios V – Não Padronizado	R$ 741.658.159,00
BV Financeira – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios VI	R$ 3.079.749.199,00

Banco BTG Pactual

Além do relacionamento referente à Oferta, a Instituição Administradora não administra fundos de investimento que tenham suas ofertas coordenadas pelo Banco BTG Pactual ou que tenha este Coordenador como prestador de serviço.

Possíveis Conflitos de Interesse entre as Partes

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta, descritas no item "Relacionamento entre as Partes Envolvidas com o Fundo e a Oferta" desta Seção "Relacionamento entre as Partes", na página 146 deste Prospecto, não há outras potenciais situações que podem ensejar conflito de interesses entre as partes.

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

Não obstante a existência de vinculação societária entre o Ofertante e a Instituição Administradora, o Ofertante entende, que o fato deste ser o Locatário dos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo não configura uma situação de conflito de interesses. Isto porque o Ofertante não se caracteriza como sociedade controladora ou sob controle da Instituição Administradora, de seus administradores e acionistas. Ademais, os administradores do Ofertante, no todo ou em parte, não são os mesmos da Instituição Administradora. Diante disso, em sua opinião, o Ofertante não se considera pessoa ligada à Instituição Administradora, nos termos do artigo 34, § 2º, da Instrução CVM nº 472.

Adicionalmente, vale mencionar que na opinião da Instituição Administradora, não há conflito de interesse no fato de que o Locatário possui participação societária no Banco Votorantim, instituição que, conforme já mencionado, controla a Votorantim Asset Management DTVM Ltda, Instituição Administradora e gestora do Fundo.

A participação societária do Banco do Brasil no Banco Votorantim corresponde a 49,99% (quarenta e nove inteiros e noventa e nove centésimos por cento) do capital votante e 50% (cinquenta por cento) do capital social, o que lhe permite indicar 3 (três) membros para o Conselho de Administração do Banco Votorantim, composto por 6 (seis) conselheiros. O Conselho de Administração do Banco Votorantim não participa das decisões e operações do Banco Votorantim, ficando restrito às decisões estratégicas da instituição. As decisões e a operação do Banco Votorantim e, por conseguinte, da Instituição Administradora cabem à Diretoria, indicada pelo Conselho de Administração do Banco Votorantim, mediante a aprovação da maioria de seus membros.

A Instituição Administradora entende, ainda, que se o Banco do Brasil controlasse o Banco Votorantim, o Banco Votorantim seria caracterizado como uma sociedade de economia mista, nos termos da Lei nº 6.404/76 e a este também se aplicaria o disposto na Lei nº 8.666/93.

Por fim, a Instituição Administradora ainda ressalta que possui segregação de suas atividades com o Banco Votorantim, como determina a Instrução CVM nº 306/99 em seu Artigo 15, possuindo, inclusive, diretor responsável especificamente pela administração de carteira de valores mobiliários perante a CVM, e a ela também se aplicam os princípios e regras dos órgãos autorreguladores.

Não obstante o fato de o Ofertante e a Instituição Administradora entenderem, conforme opiniões transcritas acima, que não há qualquer situação oriunda do relacionamento existente entre elas, que na presente data, poderia configurar uma situação de conflito de interesses na forma do Artigo 34 da Instrução CVM nº 472, tendo em vista a vinculação societária existente entre as duas, os potenciais investidores interessados na aquisição das Cotas objeto da presente Oferta devem ler cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, em especial os fatores de risco "Risco de Potencial Conflito de Interesses", "Risco de Distorções nos Valores de Locação dos Ativos Alvo", "Risco de Distorções nos Valores de Aquisição dos Ativos Alvo" e "Risco de Potencial Conflito de Interesses entre o Escriturador das Cotas, o Ofertante e o Locatário" descritos nas páginas 51 a 68 deste Prospecto.

12. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

- Informações aos Cotistas
- Remessa de Informações à CVM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

Informações aos Cotistas

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

I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

a) o valor do Patrimônio Líquido, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e

b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;

III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra a Instituição Administradora, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, o balancete semestral e o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no §2º, Artigo 39, da Instrução CVM nº 472, 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. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo será estimado com base em relatório a ser disponibilizado por empresa de consultoria especializada, contratada pelo Fundo, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo;

4) relação das obrigações contraídas no período;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 7º andar, e www.vam.com.br, respectivamente.

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

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

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

III. Prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400; e

IV. Fatos relevantes.

Remessa de Informações à CVM

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. INFORMAÇÕES RELEVANTES

- Esclarecimentos a respeito da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. INFORMAÇÕES RELEVANTES

Esclarecimentos a respeito da Oferta

Maiores esclarecimentos a respeito da Oferta, bem como cópias do Regulamento e do Prospecto, poderão ser obtidos junto à Ofertante, ao Coordenador Líder, aos Coordenadores, à CVM e à BM&FBovespa, nos endereços a seguir indicados:

Ofertante
Banco do Brasil S.A.
Relações com Investidores
SBS Quadra 01 CEP 70.073-901
Brasília - DF
Tel: (61)3102-1410
e-mail: ri@bb.com.br
Website: www.bb.com.br/ofertapublica – neste site, na seção de ofertas em andamento, acessar "BB Progressivo – II Fundo de Investimento Imobiliário" e, posteriormente, "Leia o prospecto preliminar"

Coordenador Líder
BB Banco de Investimento S.A.
Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar
20031-080 – Rio de Janeiro - RJ
At.: Sras. Paula Fajardo Archanjo / Fernanda Batista Motta
Tel.: (11)3149-8462 ou (11)3149-8464
Fax: (11)3149-8529
e-mail: securitizacao@bb.com.br
Website: www.bb.com.br/ofertapublica – neste site, na seção de ofertas em andamento, acessar "BB Progressivo – II Fundo de Investimento Imobiliário" e, posteriormente, "Leia o prospecto preliminar"

Coordenador 1
Banco Votorantim S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar
São Paulo – SP
At.: Sr. Marcos Garcia
Tel.: 11 5171-2145
Fax: 11 5171-2330
E-mail: marcos.garcia@bancovotorantim.com.br
Website: www.bancovotorantim.com.br/web/site/corporate_investment_banking - do lado esquerdo do site, acessar Mercado de Capitais e clicar em Prospecto.

Coordenador 2
Banco Bradesco BBI S.A.
Avenida Paulista, 1.450, 8º andar
São Paulo - SP
Contato: Leandro de Miranda Araujo
Tel.: (11) 2178-4849
Fax: (11) 2178-4880
E-mail: leandro.miranda@bradescobbi.com.br
Website: http://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas

Coordenador 3
Banco BTG Pactual S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 9º andar,
São Paulo –SP
Contato: Daniel Vaz
Tel.: (11) 3383-2576
Fax: (11) 3383-2474
E-mail: daniel.vaz@btgpactual.com
Website: www.btgpactual.com/home/InvestmentBank.aspx, neste website clicar em "Mercado de Capitais" no menu à esquerda, depois clicar em "2012" e a seguir em "Prospecto Preliminar"

Coordenador Convidado 1
Banco Citibank S.A
Avenida Paulista, nº 1.111
São Paulo - SP
Contato: Renata Magalhães
Tel.: (11) 4009-7408
Fax: (11) 4009-2034
E-mail: renata.magalhaes@citi.com
Website: https://www.citibank.com.br/investimentos/outros_investimentos.html

Coordenador Convidado 2
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO Corretora de Valores S/A
Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 / 11º andar
São Paulo - SP
Contato: Diego Henrique O. Fonseca
Tel.: (11) 3701-8558
Fax: (11) 3701-8660
E-mail: diego.fonseca@cshg.com.br
Website: http://www.cshg.com.br/cshg/email/Email_z/bb.htm

Coordenador Convidado 3
Banco J. Safra S.A.
Avenida Paulista, nº 2150
São Paulo - SP
Contato: Laura Lenti
Tel.: (11)3175-8963
Fax: (11)3175-7537
E-mail: laura.lenti@safra.com.br
Website: http://www.safrabi.com.br/

Coordenador Convidado 4
Banco Ourivest S.A.
Avenida Paulista, nº 1728 – sobreloja e 2º andar
São Paulo - SP
Contato:Sr. José Carlos Leme da Silva
Tel.: (11) 4081-4444
Fax: (11) 4081-4566
E-mail: ofertaspublicas@ourinvest.com.br
Website: http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-bb-progressivo-ll

Coordenador Convidado 5
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Avenida das Américas, nº3434, bloco 7, 2º andar, salas 201 a 208
Rio de Janeiro - RJ
Contato: Sr. Henrique de Loyola R. Alves
Tel.: (11)3526-1300
Fax: (11)3526-1350
E-mail: henrique.loyola@xpi.com.br
Website: http://www.xpi.com.br/conteudo/oferta-publica.aspx - nesta página acessar BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário

Participante Especial
Banco BNP Paribas Brasil S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510
São Paulo - SP
Contato: Felipe Hirano
Tel.: (11) 3841-3156
Fax: (11) 3841-3141
E-mail: felipe.hirano@br.bnpparibas.com
Website: http://www.bnpparibas.com.br/v2/Download/prospecto.asp - nesta página acessar "Oferta Pública de Distribuição Secundária da 1ª Emissão de Cotas do Fundo BB PROGRESSIVO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII"

Comissão de Valores Mobiliários – RJ
Rua Sete de Setembro, 111 - 5º andar
Rio de Janeiro - RJ
www.cvm.gov.br

Comissão de Valores Mobiliários – SP
Rua Cincinato Braga, 340 – 2.º, 3.º e 4.º andares
Edifício Delta Plaza
São Paulo – SP
www.cvm.gov.br

BM&FBovespa S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros
Endereço:
Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar
São Paulo – SP
www.bmfbovespa.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

- Atendimento aos Cotistas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

Atendimento aos Cotistas

Aplicando no Fundo, o Investidor estará recebendo uma cópia do Regulamento e do presente Prospecto. A leitura destes instrumentos deve ser feita com atenção.

Para obter maiores esclarecimentos, contate o Ofertante, o Coordenador Líder e os Coordenadores nos dados para contato abaixo identificados, que estarão aptos também a transmitir informações adicionais sobre este produto, assim como encaminhar críticas e sugestões.

Instituição Administradora do Fundo
VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 7º andar
São Paulo – SP
At.: Srs. Reinaldo Holanda de Lacerda / Mario Okazuka Jr.
Diretor Responsável pelo Fundo: Sr. Robert John van Dijk
Tel.: (11)-5171-5053
Fax: (11) 5171-5057
E-mail: vwmprodutosestruturados@votorantimwm.com.br
Website: www.vam.com.br – neste site acessar "Fundos Estruturados"

Ofertante
Banco do Brasil S.A.
Relações com Investidores
SBS Quadra 01 CEP 70.073-901
Brasília - DF
Tel: (61)3102-1410
e-mail: ri@bb.com.br
Website: www.bb.com.br/ofertapublica – neste site, na seção de ofertas em andamento, acessar "BB Progressivo – II Fundo de Investimento Imobiliário"e, posteriormente, "Leia o prospecto preliminar"

Coordenador Líder
BB Banco de Investimento S.A.
Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar
20031-080 – Rio de Janeiro - RJ
At.: Sras. Paula Fajardo Archanjo / Fernanda Batista Motta
Tel.: (11)3149-8462 ou (11)3149-8464
Fax: (11)3149-8529
e-mail: securitizacao@bb.com.br
Website: www.bb.com.br/ofertapublica – neste site, na seção de ofertas em andamento, acessar "BB Progressivo – II Fundo de Investimento Imobiliário"e, posteriormente, "Leia o prospecto preliminar"

Coordenador 1
Banco Votorantim S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar
São Paulo – SP
At.: Sr. Marcos Garcia
Tel.: (11) 5171-2145
Fax: (11) 5171-2330
E-mail: marcos.garcia@bancovotorantim.com.br
Website: www.bancovotorantim.com.br/web/site/corporate_investment_banking - do lado esquerdo do site, acessar Mercado de Capitais e clicar em Prospecto.

Coordenador 2
Banco Bradesco BBI S.A.
Avenida Paulista, 1.450, 8º andar
São Paulo - SP
Contato: Leandro de Miranda Araujo
Tel.: (11) 2178-4849
Fax: (11) 2178-4880
E-mail: leandro.miranda@bradescobbi.com.br
Website: http://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas

Coordenador 3
Banco BTG Pactual S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 9º andar,
São Paulo –SP
Contato: Daniel Vaz
Tel.: (11) 3383-2576
Fax: (11) 3383-2474
E-mail: daniel.vaz@btgpactual.com
Website: https://www.btgpactual.com/home/InvestmentBank.aspx - nesta página clicar em "Mercado de Capitais" no menu à esquerda, depois clicar em "2012" no menu à direita e a seguir "Prospecto Definitivo" logo abaixo de "Distribuição Pública de Cotas do BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII"

Coordenador Convidado 1
Banco Citibank S.A
Avenida Paulista, nº 1.111
São Paulo - SP
Contato: Renata Magalhães
Tel.: (11) 4009-7408
Fax: (11) 4009-2034
E-mail: renata.magalhaes@citi.com
Website: https://www.citibank.com.br/investimentos/outros_investimentos.html

Coordenador Convidado 2
Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S/A
Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 / 11º andar
São Paulo - SP
Contato: Diego Henrique O. Fonseca
Tel.: (11) 3701-8558
Fax: (11) 3701-8660
E-mail: diego.fonseca@cshg.com.br
Website: http://www.cshg.com.br/cshg/email/Email_z/bb.htm

Coordenador Convidado 3
Banco J. Safra S.A.
Avenida Paulista, nº 2150
São Paulo - SP
Contato: Laura Lenti
Tel.: (11)3175-8963
Fax: (11)3175-7537
E-mail: laura.lenti@safra.com.br
Website: http://www.safrabi.com.br/

Coordenador Convidado 4
Banco Ourivest S.A.
Avenida Paulista, nº 1728 – sobreloja e 2º andar
São Paulo - SP
Contato:Sr. José Carlos Leme da Silva
Tel.: (11) 4081-4444
Fax: (11) 4081-4566
E-mail: ofertaspublicas@ourinvest.com.br
Website: http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-bb-progressivo-ll

Coordenador Convidado 5
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Avenida das Américas, nº3434, bloco 7, 2º andar, salas 201 a 208
Rio de Janeiro - RJ
Contato: Sr. Henrique de Loyola R. Alves
Tel.: (11)3526-1350
Fax: (11)3526-1350
E-mail: henrique.loyola@xpi.com.br
Website: http://www.xpi.com.br/conteudo/oferta-publica.aspx - nesta página acessar "BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliario"

Participante Especial
Banco BNP Paribas Brasil S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510
São Paulo - SP
Contato: Felipe Hirano
Tel.: (11) 3841-3156
Fax: (11) 3841-3141
E-mail: felipe.hirano@br.bnpparibas.com
Website: http://www.bnpparibas.com.br/v2/Download/prospecto.asp - nesta página acessar "Oferta Pública de Distribuição Secundária da 1ª Emissão de Cotas do Fundo BB PROGRESSIVO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII"

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

Instrumento de Constituição do Fundo
Cópia do Instrumento que aprovou a Oferta
Regulamento do Fundo Consolidado
Declaração da Ofertante
Declaração do Coordenador Líder
Declaração da Instituição Administradora
Estudo de Viabilidade
Ativos Alvo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Instrumento de Constituição do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO PATRIMONIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 14.171, Torre A, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.384.738/0001-98 ("Instituição Administradora"), neste ato representada por seu Diretor Executivo abaixo qualificado,

RESOLVE:

1. Constituir o **PATRIMONIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("Fundo"), sob a forma de condomínio fechado, destinado à aquisição de determinados ativos imobiliários, a ser regido pelo regulamento constante do "Anexo 'A'" ao presente instrumento ("Regulamento") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, notadamente a Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 472/08");

2. Aceitar desempenhar as funções de instituição administradora, na forma do Regulamento;

3. Aprovar o inteiro teor do Regulamento do Fundo, conforme Anexo "A".

4. Designar, para os fins do artigo 28, §2º da Instrução CVM n.º 472/08, o Sr. **ROBERT JOHN VAN DIJK**, brasileiro, casado, administrador de empresas, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida das Nações Unidas, n.º 14.171, Torre A, 7º andar, portador da carteira de identidade n.º 6.729.594-0, expedida por SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 040.330.638-89, na qualidade de diretor estatutário da Instituição Administradora, como responsável pela gestão, supervisão e

Votorantim Asset Jurídico

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo;

5. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM n.º 472/08, necessários à obtenção: (i) do registro de constituição do Fundo, e (ii) do registro de funcionamento do Fundo.

O presente "*Instrumento Particular de Constituição do Patrimonial Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", assim como o Regulamento, serão registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo.

São Paulo, 30 de setembro de 2011.

Robert John van Dijk

Reinaldo Lacerda

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Administradora

8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 68.311.893/0001-20
Rua XV de Novembro, 251 - 4º andar - Centro - CEP. 01013-001 - São Paulo/SP

Emol.	R$ 7.052,99
Estado	R$ 2.004,54
Ipesp	R$ 1.484,84
R. Civil	R$ 371,21
T. Justiça	R$ 371,21
Total	R$ 11.284,79

Selos e taxas Recolhidos p/verba

Protocolado e prenotado sob o n. **1.262.934** em **03/10/2011** e registrado, hoje, em microfilme sob o n. **1.262.934**, em títulos e documentos.
São Paulo, 03 de outubro de 2011

Geraldo José Pinheiro Cunha - Oficial
Caetano Assunção Duarte - Escrevente Substituto

Votorantim Asset Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

ANEXO "A" AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO PATRIMONIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

REGULAMENTO DO PATRIMONIAL
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Votorantim Asset
Jurídico

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO 5
CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES 5
CAPÍTULO III – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO 9
CAPÍTULO IV – DO PÚBLICO ALVO 11
CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS 12
CAPÍTULO VI – FATORES DE RISCO 17
CAPÍTULO VII – DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO 25
CAPÍTULO VIII – DA EMISSÃO E COLOCAÇÃO DAS COTAS 27
CAPÍTULO IX – DA ASSEMBLEIA GERAL 32
CAPÍTULO X – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS 36
CAPÍTULO XI – DOS ENCARGOS DO FUNDO 37
CAPÍTULO XII – DAS INFORMAÇÕES 39
CAPÍTULO XIII – DOS CONFLITOS DE INTERESSE 39
CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS 43
CAPÍTULO XV – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO 43
CAPÍTULO XVI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 45
CAPÍTULO XVII – DAS VEDAÇÕES 46
CAPÍTULO XVIII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO 446
CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS 50

Votorantim Asset
Jurídico

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

VotorantimAsset

REGULAMENTO PATRIMONIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CAPÍTULO I - DO FUNDO

1.1. Constituição. PATRIMONIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO– FII, regido pelo presente Regulamento, pela Lei n.º 8.668/93 e pela Instrução CVM n.º 472/08, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo está descrito no Item 3.1, abaixo.

CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES

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

"Assembleia Geral de Cotistas":	É a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo IX deste Regulamento;
"Ativos":	São os Ativos Alvo e os Ativos de Investimento, quando referidos em conjunto;
"Ativos Alvo":	São os imóveis ou direitos reais sobre imóveis, de natureza comercial, incluindo, sem limitação, lojas comerciais, prédios comerciais, lajes corporativas, conjuntos comerciais, agências de instituições financeiras e/ou salas comerciais, todos destinados à locação, que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo;

Votorantim Asset Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1262934
MICROFILME Nº

"Ativos de Investimento":	São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, tais como: LCI, títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha, bem como cotas de fundo de investimento de liquidez diária ou quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas a fundos de investimento imobiliários, na forma da legislação e regulamentação em vigor
"Auditor Independente":	Empresa de auditoria de primeira linha, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços, que venha a ser contratada pela Instituição Administradora;
"BM&FBOVESPA":	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;
"CETIP":	A CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos;
"Consultor Imobiliário":	Instituição de primeira linha que venha a ser contratada pela Instituição Administradora para prestar os serviços de consultoria imobiliária especializada, cujas principais atribuições encontram-se disciplinadas no Item 5.5 deste Regulamento;
"Cotas":	Todas as cotas de emissão do Fundo;
"Cotistas":	Os titulares de Cotas do Fundo;

Votorantim Asset
Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

"Custodiante":	Instituição financeira de primeira linha que venha a ser contratada pela Instituição Administradora para prestar os serviços de custódia dos Ativos de Investimento integrantes da carteira do Fundo;
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Cálculo":	Qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das Cotas aos Cotistas;
"Data de Emissão":	Data da primeira integralização de Cotas do Fundo;
"Dia Útil":	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional;
"Encargos do Fundo":	São os custos e despesas descritas no Item 11.1 deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora, do patrimônio líquido do Fundo;
"Escriturador"	Instituição financeira de primeira linha que venha a ser contratada pela Instituição Administradora para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo;
"Fundo":	**PATRIMONIAL** FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII;
"Instituição Administradora"	VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada pela CVM a administrar fundos de

Votorantim Asset CTVM Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

investimento e carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 14.171, Torre A, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.384.738/0001-98;

"Instrução CVM n.º 400/03": Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

"Instrução CVM n.º 409/04": Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;

"Instrução CVM n.º 472/08": Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;

"Instrução CVM n.º 476/09": Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;

"Investidores Qualificados": Os investidores qualificados, conforme definidos nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM n.º 409/04;

"Laudo de Avaliação": Laudo de avaliação dos Ativos Alvo a ser elaborado por empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM n.º 472/08, observadas as hipóteses de sua dispensa, na forma do artigo 55, inciso IV da referida Instrução CVM n.º 472/08;

"LCI": Letra de crédito imobiliário emitida nos termos da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

Votorantim Asset Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

"Lei n.º 8.668/93":	Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
"Lei n.º 9.779/99":	Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
"Patrimônio Líquido":	O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o Item 15.1, abaixo;
"Política de Investimento":	A política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos dos Itens 3.2 e seguintes deste Regulamento;
"Regulamento":	O presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo;
"Reserva de Contingência":	Tem o significado que lhe é atribuído no Item 15.4, abaixo; e
"Taxa de Administração":	Tem o significado que lhe é atribuído no Item 10.1 deste Regulamento.

CAPÍTULO III – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. Objetivo. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários, por meio da aquisição de Ativos Alvo, com vistas à obtenção de renda através da locação destes a terceiros, ou Ativos de Investimento, observados os termos e condições deste Regulamento, bem como da legislação e regulamentação vigentes.

3.2. Política de Investimento. A Política de Investimento a ser adotada pela Instituição Administradora consistirá na aplicação dos recursos do Fundo nos Ativos Alvo, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento

Votorantim Asset CTVM Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1262934
MICROFILME nº

realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo e, especialmente, das receitas obtidas com a locação dos Ativos Alvo, não sendo objetivo direto e primordial do Fundo obter ganhos de capital com a compra e venda dos Ativos Alvo.

3.2.1. Será permitida a conferência de Ativos Alvo ao Fundo, a título de integralização de Cotas que venham a ser subscritas pelos Cotistas, desde que sejam aprovados pela Assembleia Geral de Cotistas, na forma da legislação e regulamentação vigentes e observadas as disposições contidas no presente Regulamento.

3.2.2. O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado na forma do *caput* ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, poderá ser investido pela Instituição Administradora em Ativos de Investimento.

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

3.2.4. Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em títulos e/ou valores mobiliários, a Instituição Administradora deverá prestar os serviços de custódia de tais ativos ou firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira de primeira linha devidamente autorizada pela CVM.

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

Votorantim Asset
CTJ
Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

3.4. Derivativos. É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

3.5. Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria dos cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO IV – DO PÚBLICO ALVO

4.1. Público Alvo. As Cotas de emissão do Fundo são destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados.

4.1.1. Por ser destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, o Fundo poderá:

I- admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos;

II- dispensar a elaboração de Prospecto;

III- dispensar a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;

IV- dispensar a elaboração de Laudo de Avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito; e

V- prever a existência de Cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no

Votorantim Asset Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do Fundo.

CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

5.1. Administração e Prestação de Serviços. As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Instituição Administradora.

5.1.1. A Instituição Administradora poderá contratar Consultor Imobiliário para exercer as atividades de consultoria imobiliária especializada ao Fundo.

5.1.2. As atividades de registro de Cotas do Fundo serão exercidas pela Instituição Administradora ou por Escriturador devidamente qualificado para a prestação de tais serviços, que venha a ser contratado pela Instituição Administradora.

5.1.3. As atividades de custódia dos Ativos de Investimento integrantes da carteira do Fundo serão exercidas pela Instituição Administradora ou por Custodiante devidamente qualificado para a prestação de tais serviços, que venha a ser contratado pela Instituição Administradora.

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

5.2. Limitações da Instituição Administradora. A Instituição Administradora, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo.

5.3. Renúncia, Destituição e Descredenciamento da Instituição Administradora. A Instituição Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

Votorantim Asset Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

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

5.3.2. Na hipótese de renúncia da Instituição Administradora e caso esta não convoque a Assembleia Geral de Cotistas para eleição de seu substituto, é facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas realizarem referida convocação, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

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

5.3.4. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

5.3.5. A destituição da Instituição Administradora pela Assembleia Geral de Cotistas obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas no Capítulo IX adiante.

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

Votorantim Asset Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

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

I. Adquirir os Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

II. Celebrar os contratos de locação referentes aos Ativos Alvo;

III. Adquirir os Ativos de Investimento, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

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

a) não integram o ativo da Instituição Administradora;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;

c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

Votorantim Asset Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

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

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

b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;

c) a documentação relativa aos Ativos Alvo e às operações do Fundo;

d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Artigos 29 e 31 da Instrução CVM n.º 472/08.

VI. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

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

VIII. Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

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

Votorantim Asset CTU

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

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

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

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

XIII. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do eventual prospecto de distribuição de Cotas do Fundo, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

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

XVII. Contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo.

5.4.1. A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

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

II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. Escrituração das Cotas;

Votorantim Asset
Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1262934
MICROFILME Nº

IV. Custódia de ativos financeiros;

V. Auditoria independente;

VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e

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

5.4.2. A política de exercício de direito de voto em assembleias a ser praticada pela Instituição Administradora é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico: www.vam.com.br.

5.5. Obrigações do Consultor Imobiliário. Caso venha a ser contratado pela Instituição Administradora, ao Consultor Imobiliário caberão as seguintes atribuições, sem prejuízo de eventuais outras que sejam detalhadas no contrato de consultoria imobiliária:

I. Administração das locações dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a gestão da exploração e da comercialização dos respectivos Ativos Alvo, respeitadas as limitações estabelecidas neste Regulamento; e

II. Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade.

CAPÍTULO VI – FATORES DE RISCO

6.1. Fatores de Risco. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem

Votorantim Asset
Jurídico

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

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

6.2. Risco do Bloqueio à Negociação de Cotas. As Cotas objeto de cada distribuição pública com esforços restritos somente serão liberadas para negociação em mercado secundário após decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor.

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

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

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

Votorantim Asset Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários dos Ativos Alvo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Investimento.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição de Ativos Alvo a partir de tais recursos. Desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Investimento, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

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

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

6.6. Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas que não adquirirem Cotas ao menos na mesma proporção das Cotas detidas no Fundo incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

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

6.8. Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvo, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou

Votorantim Asset Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1262934
MICROFILME Nº

total, de Ativos Alvo que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

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

6.10. Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

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

Votorantim Asset
Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

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

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvo que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

6.13. Riscos tributários. O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033/04, conforme alterada pela Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas

Votorantim Asset Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

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

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

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

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de

Votorantim Asset
Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

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

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

6.15. Riscos macroeconômicos gerais. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Considerando que a aquisição das Cotas consiste em um investimento de longo prazo, voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

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

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

Votorantim Asset Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

6.18. Riscos de crédito. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Ativos Alvo do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento, por parte dos respectivos locatários, das obrigações decorrentes dos contratos de locação referentes aos Ativos Alvo.

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

6.20. Risco Imobiliário. É o Risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) Fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influencia para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do transito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte publico entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Votorantim Asset Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1262934
MICROFILME Nº

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

CAPÍTULO VII – DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

7.1. Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

7.2. Amortização. As Cotas poderão ser amortizadas, a critério da Instituição Administradora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

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

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

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

Votorantim Asset
CTVM
Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

7.3.3. Após a partilha de que trata o Item 7.3, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Instituição Administradora.

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

7.3.5. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Item 7.3, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

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

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

I. O termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

Votorantim Asset Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

II. A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

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

CAPÍTULO VIII – DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

8.1. Cotas e condições genéricas das ofertas de Cotas do Fundo. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular, sendo certo que o Fundo poderá emitir o montante máximo de 3.000.000 (três milhões) de Cotas, sendo certo que as novas emissões de Cotas deverão ser aprovadas pelos Cotistas, conforme previsto no Item 9.1, inciso V, abaixo.

8.1.1. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação.

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

8.1.3. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

8.1.3.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora; (c) empresas ligadas a Instituição Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os

Votorantim Asset Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

8.1.3.2. Não se aplica o disposto no Item 8.1.3.1, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

8.1.4. Os Cotistas do Fundo:

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

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

8.1.5. As Cotas de cada emissão do Fundo poderão ser objeto de oferta pública, realizada nos termos da Instrução CVM n.º 400/03, com ou sem dispensa de registro perante a CVM, e/ou de oferta pública com esforços restritos, realizada nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

8.1.6. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, a critério da Instituição Administradora, em mercado de bolsa ou de balcão organizado, administrados pela BM&FBOVESPA ou pela CETIP.

8.1.7. Não haverá resgate de Cotas.

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

8.2. Subscrição de Cotas. A subscrição das Cotas no âmbito de cada emissão será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição e, conforme o caso,

Votorantim Asset Jurídico

2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

de compromisso de investimento, que especificarão as respectivas condições da subscrição e integralização de Cotas.

8.2.1. O compromisso de investimento é documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as Cotas subscritas na medida em que a Instituição Administradora apresente chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e neste Regulamento.

8.2.2. No caso de ofertas públicas realizadas nos termos da Instrução CVM n.º 400/03, o prazo máximo para a subscrição e integralização da totalidade das Cotas de cada emissão é de até 06 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da referida oferta.

8.2.3. No caso de ofertas públicas com esforços restritos, realizadas nos termos da Instrução CVM n.º 476/09, caso esta não seja encerrada dentro do prazo de 06 (seis) meses de seu início, a instituição intermediária líder da oferta deverá realizar a comunicação à CVM de que trata o *caput* do artigo 8º da Instrução CVM n.º 476/09 com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento.

8.2.4. Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Instituição Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Instituição Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar a Instituição Administradora, a alteração de seus dados cadastrais.

8.2.5. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, respeitado apenas o volume mínimo de subscrição a ser estabelecido em cada emissão

Votorantim Asset Jurídico

2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1262934
MICROFILME Nº

de Cotas do Fundo, sendo ainda que não haverá limitação à aquisição de Cotas no mercado secundário.

8.2.5.1. Não obstante o disposto no Item 8.2.5 acima, nos termos da Lei n.º 9.779/99, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

8.3. Integralização de Cotas. A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada na forma indicada no respectivo boletim de subscrição e, conforme o caso, no compromisso de investimento.

8.3.1. As Cotas poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional e/ou mediante a conferência de Ativos Alvo.

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

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

8.4.2. Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Instituição Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado

Votorantim Asset
CTVM
Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

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

8.5. Primeira Emissão de Cotas. A primeira emissão de Cotas do Fundo será composta por até 3.000.000 (três milhões) de Cotas, no valor inicial de R$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, na Data de Emissão, totalizando o montante de até R$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais).

8.5.1. As Cotas da primeira emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

8.5.2. Será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da primeira emissão do Fundo, desde que seja atingido o montante mínimo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da Instrução CVM n.º 400/03.

8.5.3. A oferta restrita das Cotas da primeira emissão será realizada, sob regime de melhores esforços de colocação.

8.5.4. No ato da subscrição das Cotas emitidas no âmbito da primeira emissão, o subscritor (i) assinará boletim de subscrição, que será autenticado mediante assinatura da Instituição Administradora, (ii) celebrará compromisso de investimento com a Instituição Administradora, obrigando-se a integralizar as Cotas Subscritas, bem como (iii) aderirá aos termos deste Regulamento e do Prospecto, mediante assinatura de termo de adesão a ser disponibilizado pela Instituição Administradora.

Votorantim Asset Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1262934
MICROFILME Nº

CAPÍTULO IX – DA ASSEMBLEIA GERAL

9.1. Assembleia Geral de Cotistas. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;

II. Alteração do Regulamento do Fundo;

III. Destituição da Instituição Administradora;

IV. Eleição de substitutos da Instituição Administradora;

V. Autorização para a emissão de novas cotas do Fundo;

VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VII. Deliberação quanto à dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;

VIII. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;

IX. Apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, observada a possibilidade de dispensa de que trata o artigo 55, inciso IV da referida Instrução CVM n.º 472/08;

X. Aumento dos Encargos do Fundo;

XI. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses; e

XII. Alteração do prazo de duração do Fundo.

9.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do Item 9.1, acima, deverá ser

Votorantim Asset
Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

realizada, anualmente, até 04 (quatro) meses após o término do exercício.

9.1.2. O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Instituição Administradora, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

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

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

9.2.1. Independentemente das formalidades previstas no Item 9.2, acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

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

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

9.4. Consulta formal. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela

Votorantim Asset Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

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

9.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora na forma prevista no Item 8.2.4, acima.

9.5. Voto. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

9.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Item 9.4, acima, e a legislação e normativos vigentes.

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

I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

Votorantim Asset Jurídico

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

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

9.7. Quóruns de Deliberação. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Item 9.7.1, abaixo.

9.7.1. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos Incisos II, III, VI, VII, IX e XI do Item 9.1, acima.

9.8. Lista de Cotistas. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do Item 9.5.2, acima.

9.8.1. A Instituição Administradora, após receber a solicitação de que trata o Item 9.8, acima, pode:

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

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

9.8.2. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Item 9.8, acima, deverá informar a Instituição Administradora do teor de sua proposta.

9.8.3. A Instituição Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Item 9.8, acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

Votorantim Asset Jurídico

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

9.8.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Inciso II do Item 9.8.1, acima, serão arcados pela Instituição Administradora.

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

CAPÍTULO X – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

10.1. Taxa de Administração. A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 0,50% (zero vírgula cinqüenta por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa de Administração"), remuneração que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

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

10.2. Remuneração do Escriturador. Caso seja contratado pela Instituição Administradora, em nome do Fundo, o Escriturador receberá, pelos serviços de escrituração das Cotas, os valores mencionados no contrato de escrituração a ser firmado com a Instituição Administradora, os quais serão pagos com recursos da Taxa de Administração prevista no Item 10.1 acima.

10.3. Remuneração do Custodiante. Caso seja contratado pela Instituição Administradora, em nome do Fundo, o Custodiante receberá, pelos serviços de custódia dos Ativos de Investimento, os valores mencionados no contrato

Votorantim Asset Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

de custódia a ser firmado com a Instituição Administradora, constituindo encargo do Fundo, na forma prevista no contrato de custódia qualificada, e será descontado do patrimônio líquido do Fundo, conforme previsto no Item 11.1, subitem XI deste Regulamento.

10.4. Remuneração do Consultor Imobiliário. Caso seja contratado pela Instituição Administradora, em nome do Fundo, o Consultor Imobiliário receberá, pela prestação dos serviços acima descritos, a remuneração estabelecida no contrato de consultoria imobiliária a ser firmado com a Instituição Administradora, constituindo encargo do Fundo, na forma prevista no contrato de consultoria imobiliária, e será descontado do patrimônio líquido do Fundo, conforme previsto no Item 11.1, subitem XIII deste Regulamento.

CAPÍTULO XI – DOS ENCARGOS DO FUNDO

11.1. Encargos do Fundo. Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

I. Taxa de Administração;

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

III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste regulamento;

IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. Honorários e despesas do Auditor Independente;

Votorantim Asset Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do administrador no exercício de suas funções;

IX. Gastos inerentes à constituição do Fundo;

X. Gastos inerentes à fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM n.º 472/08, o que inclui a atualização anual do Laudo de Avaliação, quando necessária, conforme previsto no inciso I do Item 15.2 deste Regulamento;

XIII. Honorários do Consultor Imobiliário;

XIV. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; e

XV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.

Votorantim Asset Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

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

CAPÍTULO XII – DAS INFORMAÇÕES

12.1. Envio de Informações aos Cotistas. A Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

a) o valor do Patrimônio Líquido, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e

b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;

III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra a Instituição Administradora, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, o balancete semestral e o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no §2º, Artigo 39, da Instrução CVM n.º 472/08, o qual deverá conter, no mínimo:

1) descrição dos negócios realizados no semestre,

Votorantim Asset Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

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. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo será estimado com base em relatório a ser disponibilizado por empresa de consultoria especializada, contratada pelo Fundo, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo;

4) relação das obrigações contraídas no período;

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

6) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos

Votorantim Asset
Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

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

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

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

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

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

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

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

Votorantim Asset Jurídico

2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

12.1.1. A publicação de informações referidas no Item 12.1, acima, deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

12.1.2. As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX do Item 12.1, acima, serão enviadas pela Instituição Administradora aos Cotistas, via postal ou correio eletrônico.

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

12.1.4. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 14.171, Torre A, 7º andar, e www.vam.com.br, respectivamente.

12.1.5. A Instituição Administradora deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos no Item 12.1.4, acima; e (ii) enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

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

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

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

Votorantim Asset
Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

IV. Fatos relevantes.

CAPÍTULO XIII – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

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

CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

14.1. Demonstrações Contábeis. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa a Instituição Administradora e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente por auditor independente.

14.2. Exercício. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

14.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos em que serão investidos os recursos do Fundo.

14.2.2. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Instituição Administradora.

CAPÍTULO XV – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

Votorantim Asset Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

15.1. Patrimônio Líquido. Entender-se-á por Patrimônio Líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

15.2. Apuração das Demonstrações Financeiras. As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

I. Os investimentos nos Ativos Alvo serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado conforme Laudo de Avaliação elaborado quando da aquisição do Imóvel, se for o caso, e atualizado anualmente, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;

II. Os Ativos de Investimento integrantes da carteira do Fundo, como títulos públicos, serão avaliados a preço de mercado, diminuído do desconto necessário para refletir qualquer restrição ou limitação de circulação ou liquidez; e

III. Os Ativos de Investimento que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

15.3. Provisionamento. Caso a Instituição Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

15.3.1. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

Votorantim Asset Jurídico

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME 1262934

15.4. **Reserva de Contingência.** Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a Instituição Administradora formará Reserva de Contingência, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos recursos que serão distribuídos a título de rendimentos aos Cotistas, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

CAPÍTULO XVI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

16.1. Resultados Apurados no Exercício Findo. - A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Inciso I do Item 9.1, acima, deliberará sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

16.1.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Investimento, excluídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

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

Votorantim Asset Jurídico

2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1262934
MICROFILME

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

16.1.5. Farão jus aos rendimentos de que trata o Item 16.1.4 acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XVII – DAS VEDAÇÕES

17.1. Vedações à Instituição Administradora. É vedado à Instituição Administradora, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

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

III. Contrair ou efetuar empréstimo;

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

V. Aplicar no exterior recursos captados no País;

Votorantim Asset
Jurídico

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1262934

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

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

VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX. Realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, ou entre o Fundo e o empreendedor;

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

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

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

XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

17.1.1. É vedado, ainda, à Instituição Administradora:

I. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo,

Votorantim Asset Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XVIII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

18.1. Condições para Isenção Fiscal. A Lei n.º 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

I. Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

II. Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

18.1.1. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no Inciso I do Item 18.1, acima, sendo uma obrigação da Instituição Administradora fazer cumprir essa disposição.

18.1.2. De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei n.º 11.033 de 21 de dezembro de 2004, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

I. O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem

Votorantim Asset Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

II. O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

III. As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

18.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos Incisos I e II do Item 18.1.2, acima; já quanto ao inciso IIII do mesmo item, a Instituição Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no Item 8.1.6, acima.

18.1.4. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

18.1.5. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei n.º 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 9.779/99, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

18.2. Tributação dos Cotistas que sejam investidores estrangeiros. Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a

Votorantim Asset
CTU
Jurídico

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20%, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de Cotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda (Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, artigo 81, §1º; Instrução Normativa RFB n.º 1022/2010, artigo 69) - exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, artigo 65, §4º; Instrução Normativa SRF n.º 25/01, artigo 18, inciso.

Por sua vez, os rendimentos com as Cotas e o ganho de capital da alienação das Cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB n.º 1022/2010.

Por sua vez, os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos Cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em Paraíso Fiscal, sujeitam-se também à alíquota de Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB n.º 1022/2010, artigo 52, §3º, inciso I, "b" e inciso II, "c".

CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. Legislação Aplicável. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM n.º 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Votorantim Asset Jurídico

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1262934

19.1.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM n.º 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

19.2. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca do São Paulo, Estado do São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

Votorantim Asset
Jurídico

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Cópia do Instrumento que aprovou a Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BANCO DO BRASIL

CERTIDÃO

CERTIFICO que o Conselho Diretor do Banco do Brasil S.A., em reunião realizada em 24 de julho de 2012, aprovou a transferência de propriedade de imóveis de uso para integralização de cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, bem como a alienação dessas cotas por Oferta Pública no mercado secundário, pelo BB Banco de Investimento, a ser contratado pelo Banco do Brasil para coordenar e distribuir a Oferta.

Do que, para constar, eu, Luiz Cláudio Ligabue, Secretário Executivo do Conselho Diretor, firmo a presente certidão.

Brasília (DF), 30 de agosto de 2012

Luiz Cláudio Ligabue
Secretário Executivo

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES AO MERCADO

Empresa Banco do Brasil S.A.	Responsável: Vice-presidência de Gestão Financeira e de Relações com Investidores	
Destinatário: Comissão de Valores Mobiliários e Bolsas de Valores		
Natureza da Informação: Comunicado ao Mercado	Local e data: Brasília, 31/08/2012	
Contato: Gustavo Sousa	Cargo: Gerente de Relações com Investidores	Telefone: 61 3102 1124

COMUNICADO AO MERCADO

Em complemento ao Fato Relevante de 28 de agosto de 2012 o Banco do Brasil informa que protocolou, nesta data, junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), pedido de registro de Oferta Pública Secundária ("Oferta") de cotas de Fundo de Investimento Imobiliário.

A Oferta compreenderá a distribuição de cotas, no Brasil, em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuro ("BM&FBOVESPA"), em conformidade com a Instrução CVM 400/2003.

Ainda em observância às disposições da Instrução CVM 400/03, ressalta-se que maiores dados da Oferta, tais como, o objetivo do Fundo, o valor da cota, o período de distribuição, estarão disponíveis no prospecto preliminar, o qual será publicado nas páginas da internet da CVM, da BM&FBOVESPA e dos coordenadores da Oferta.

A presente comunicação não deve ser considerada como um anúncio de oferta de cotas de fundo de investimento imobiliário.

Brasília (DF), 31 de agosto de 2012

Gustavo Sousa

Gerente Geral de Relações com Investidores

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES AO MERCADO

Empresa Banco do Brasil S.A.	Responsável: Vice-presidência de Gestão Financeira e Relações com Investidores	
Destinatário: Comissão de Valores Mobiliários e Bolsas de Valores		
Natureza da Informação: Fato Relevante	Local e data: Brasília, 28/08/2012	
Contato: Gustavo Sousa	Cargo: Gerente de Relações com Investidores	Telefone: 61 3102 1124

FATO RELEVANTE

Em conformidade com o § 4º do artigo 157 da lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e a Instrução CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, o Banco do Brasil S.A. ("BB") comunica:

Foi protocolada **Petição com Comunicado de Encerramento e Pedido de Funcionamento de Fundo Imobiliário** junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). O fundo foi constituído com recursos em espécie e imóveis de propriedade do BB.

O BB subscreveu integralmente as cotas desse fundo na Oferta Primária e pretende futuramente realizar uma Oferta Pública Secundária ("Oferta") para colocação de suas cotas no mercado.

O reconhecimento da diferença entre o valor de mercado dos imóveis transferidos para o fundo e o valor contábil dos mesmos no balanço patrimonial do BB será efetuado da seguinte forma:

(a) proporcional ao resultado da Oferta enquanto o BB for o principal detentor dos riscos e benefícios de propriedade das cotas; e

(b) pelo valor total, quando o BB deixar de ser o principal detentor dos riscos e benefícios de propriedade das cotas.

O reconhecimento total da diferença entre o valor de mercado dos imóveis transferidos para o fundo e o valor contábil dos mesmos no balanço patrimonial do BB produzirá um impacto líquido de impostos no resultado do BB estimado em R$ 710 milhões.

A realização da Oferta está condicionada à autorização do órgão regulador. A distribuição das cotas na Oferta e o reconhecimento no resultado dependerão de condições de mercado.

Eventuais informações adicionais serão oportunamente divulgadas ao mercado conforme previsto na Instrução CVM 358/2002.

Brasília (DF), 28 de agosto de 2012

Ivan de Souza Monteiro

Vice-Presidente de Gestão Financeira e

Relações com Investidores

BANCO DO BRASIL

2012/35

EXTRATO DA ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DIRETOR REALIZADA EM VINTE E QUATRO DE JULHO DE DOIS MIL E DOZE

Em vinte e quatro de julho de dois mil e doze, às dez horas, em Brasília (DF), sob a presidência do Sr. Alexandre Corrêa Abreu (respondendo cumulativamente pela Presidência), realizou-se reunião ordinária do Conselho Diretor, encontrando-se presentes os Vice-Presidentes, César Augusto Rabello Borges, Danilo Angst, Geraldo Afonso Dezena da Silva, Ivan de Souza Monteiro, Osmar Fernandes Dias, Paulo Rogério Caffarelli e Robson Rocha.

Presentes também os Diretores Antonio Pedro da Silva Machado e Marco Antonio Ascoli Mastroeni e o Gerente Executivo Ilenor Elemar Zingler, da Auditoria Interna.

\# \# \#

O Conselho Diretor analisou os processos a seguir, sobre os quais assim se manifestou:

(...)

- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - Transferência de propriedade de imóveis de uso para integralização de cotas em Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial – FII, com posterior alienação das cotas por Oferta Pública Secundária, e dispêndio de até R$ 56 milhões, referente à remuneração de até 3,50% sobre o montante distribuído, para a contratação do BB Banco de Investimento S.A. como Coordenador Líder da distribuição (Parecer Jurídico Cojur/Consu-10756, de 08.07.1999; Parecer Jurídico Cojur/Consu/RJ-440, de 23.08.2000; Nota Jurídica Dijur/Ctris/Adlic-2012/1273, de 05.04.2012; Nota conjunta Dinop/Dimec-2012/770, de 05.07.2012; Parecer Difin-2012/731, de 05.07.2012; Parecer Dirco-2012/6988, de 05.07.2012; Parecer Coger-2012/3336, de 20.07.2012, e Parecer do Comitê Administrativo-Operacional de 20.07.2012).

O Conselho Diretor aprovou a Nota conjunta Dinop/Dimec-2012/770, de 05.07.2012.

(...)

\# \# \#

Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente deu por encerrada a reunião, da qual eu, ass.) Aurislon José Ferreira, Secretário, mandei lavrar esta Ata, que vai assinada pelos Membros do Conselho Diretor. Ass.) Alexandre Corrêa Abreu, César Augusto Rabello Borges, Danilo Angst, Geraldo Afonso Dezena da Silva, Ivan de Souza Monteiro, Osmar Fernandes Dias, Paulo Rogério Caffarelli e Robson Rocha.

ESTE DOCUMENTO É PARTE TRANSCRITA DO LIVRO PRÓPRIO

Aurislon José Ferreira
Gerente Executivo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

REGULAMENTO DO
BB PROGRESSIVO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Votorantim Asset Jurídico

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO 5
CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES 5
CAPÍTULO III - DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO 9
CAPÍTULO IV - DO PÚBLICO ALVO 11
CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS 11
CAPÍTULO VI - FATORES DE RISCO 16
CAPÍTULO VII - DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO 28
CAPÍTULO VIII - DA EMISSÃO E COLOCAÇÃO DAS COTAS 29
CAPÍTULO IX - DA ASSEMBLEIA GERAL 34
CAPÍTULO X - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS 38
CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO 40
CAPÍTULO XII - DAS INFORMAÇÕES 42
CAPÍTULO XIII - DOS CONFLITOS DE INTERESSE 39
CAPÍTULO XIV - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS 48
CAPÍTULO XV - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO 49
CAPÍTULO XVI - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 50
CAPÍTULO XVII - DAS VEDAÇÕES 51
CAPÍTULO XVIII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO ..... .51
CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS 55

Votorantim Asset
Jurídico

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1297568
MICROFILME Nº

REGULAMENTO DO BB PROGRESSIVO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CAPÍTULO I - DO FUNDO

1.1. Constituição. BB PROGRESSIVO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, regido pelo presente Regulamento, pela Lei n.º 8.668/93 e pela Instrução CVM n.º 472/08, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo está descrito no Item 3.1, abaixo.

CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES

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

"Assembleia Geral de Cotistas":	É a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo IX deste Regulamento;
"Ativos":	ão os Ativos Alvo e os Ativos de Investimento, quando eferidos em conjunto;
"Ativos Alvo":	São os imóveis ou direitos reais sobre imóveis, de natureza comercial, incluindo, sem limitação, lojas comerciais, prédios comerciais, lajes corporativas, conjuntos comerciais, agências de instituições financeiras e/ou salas comerciais, todos destinados à locação, que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo;
"Ativos de Investimento":	São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, tais como: Letras de crédito imobiliário ("LCI"), certificados

Votorantim Asset Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

recebíveis imobiliários ("CRI"), letras hipotecárias ("LH"), títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha, bem como cotas de fundo de investimento de liquidez diária ou quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas a fundos de investimento imobiliários, na forma da legislação e regulamentação em vigor;

"Auditor Independente": Empresa de auditoria de primeira linha, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços, que venha a ser contratada pela Instituição Administradora;

"BM&FBOVESPA": BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;

"CETIP": A CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos;

"Consultor Imobiliário": Instituição de primeira linha que venha a ser contratada pela Instituição Administradora para prestar os serviços de consultoria imobiliária especializada, cujas principais atribuições encontram-se disciplinadas no Item 5.5 deste Regulamento;

"Cotas": Todas as cotas de emissão do Fundo;

"Cotistas": Os titulares de Cotas do Fundo;

"Cotistas Conflitados": Os Cotistas que se enquadrem no conceito descrito no item 13.3 abaixo;

"Custodiante": Banco do Brasil S.A ou instituição financeira de primeira linha que venha a ser contratada pela Instituição

Votorantim Asset Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

	Administradora para prestar os serviços de custódia dos Ativos de Investimento integrantes da carteira do Fundo;
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Cálculo":	Qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das Cotas aos Cotistas;
"Data de Emissão":	Data da primeira integralização de Cotas do Fundo;
"Dia Útil":	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional;
"Encargos do Fundo":	São os custos e despesas descritas no Item 11.1 deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora, do patrimônio líquido do Fundo;
Escriturador"	Banco do Brasil S.A ou instituição financeira de primeira linha que venha a ser contratada pela Instituição Administradora para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo;
"Fundo":	BB PROGRESSIVO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII;
"Instituição Administradora"	VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 14.171, Torre A, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.384.738/0001-98;
"Instrução CVM n.º 400/03":	Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003;

Votorantim Asset
Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

conforme alterada;

"Instrução CVM n.º 409/04": Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;

"Instrução CVM n.º 472/08": Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;

"Instrução CVM n.º 476/09": Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;

"Laudo de Avaliação": Laudo de avaliação dos Ativos Alvo a ser elaborado por empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM n.º 472/08;

"Lei n.º 8.668/93": Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;

"Lei n.º 9.779/99": Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;

Locatários": O Banco do Brasil S.A., sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 01, Bloco G, s/n.º, 24º andar, parte, CEP 70.073-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91 ou suas filiais, bem como as sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Banco do Brasil S.A., na qualidade de locatários dos Ativos Alvo;

"Patrimônio Líquido": O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o Item 15.1, abaixo;

"Política de Investimento": A política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos dos Itens 3.2 e seguintes deste Regulamento;

Votorantim Asset Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

"Regulamento":	O presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo;
"Reserva de Contingência":	Tem o significado que lhe é atribuído no Item 15.4, abaixo; e
"Taxa de Administração":	Tem o significado que lhe é atribuído no Item 10.1 deste Regulamento.

CAPÍTULO III - DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. Objetivo. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários, por meio da aquisição de Ativos Alvo, com vistas à obtenção de renda através da locação destes aos Locatários, ou Ativos de Investimento, observados os termos e condições deste Regulamento, bem como da legislação e regulamentação vigentes.

3.2. Política de Investimento. A Política de Investimento a ser adotada pela Instituição Administradora consistirá na aplicação dos recursos do Fundo nos Ativos Alvo, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo e, especialmente, das receitas obtidas com a locação dos Ativos Alvo, não sendo objetivo direto e primordial do Fundo obter ganhos de capital com a compra e venda dos Ativos Alvo.

3.2.1. Será permitida a conferência de Ativos Alvo ao Fundo, a título de integralização de Cotas que venham a ser subscritas pelos Cotistas, desde que sejam aprovados pela Assembleia Geral de Cotistas, na forma da legislação e regulamentação vigentes e observadas as disposições contidas no presente Regulamento.

3.2.2. O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado na forma do *caput* ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, poderá ser investido pela Instituição Administradora em Ativos de Investimento.

3.2.3. Caso os investimentos do Fundo em títulos e valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de

Votorantim Asset Jurídico

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1297568
MICROFILME Nº

aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM n.º 409/04, observadas as exceções previstas no §6º do Artigo 45 da Instrução CVM n.º 472/08.

3.2.4. Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em títulos e/ou valores mobiliários, a Instituição Administradora deverá prestar os serviços de custódia de tais ativos ou firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira de primeira linha devidamente autorizada pela CVM.

3.3. Término dos Contratos de Locação. Findos os prazos de locação, o respectivo Locatário terá a prerrogativa na renovação das locações, podendo ser celebrados contratos de locação convencional, sob o regime da Lei n.º 8.245/91. Caso não ocorra a renovação das locações ao respectivo Locatário, ou na hipótese de rescisão de qualquer dos contratos de locação atípica, a Instituição Administradora poderá locar os Ativos Alvo a terceiros ou promoversua alienação pelo Fundo, a seu exclusivo critério.

3.3.1. Caso haja alienação dos Ativos Alvo, o valor de alienação deverá ser respaldado por Laudo de Avaliação.

3.3.2. Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Alvo deverão ser reinvestidos pela Instituição Administradora em Ativos Alvo, podendo a Instituição Administradora, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim deliberar, utilizar tais recursos para a amortização das Cotas caso não identifique novos Ativos Alvo para serem adquiridos pelo Fundo.

3.3.3. É vedada a locação de Ativos Alvo a terceiros enquanto perdurarem os contratos de locação atípica com os Locatários, ficando facultado à Instituição Administradora promover sua locação a terceiros em caso de rescisão contratual.

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

Votorantim Asset
Jurídico

9º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

3.5. Derivativos. É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

3.6. Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria dos cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO IV - DO PÚBLICO ALVO

4.1. Público Alvo. As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior.

CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

5.1. Administração e Prestação de Serviços. As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Instituição Administradora.

5.1.1. A Instituição Administradora poderá contratar Consultor Imobiliário para exercer as atividades de consultoria imobiliária especializada ao Fundo.

5.1.2. As atividades de registro de Cotas do Fundo serão exercidas pela Instituição Administradora ou por Escriturador devidamente qualificado para a prestação de tais serviços, que venha a ser contratado pela Instituição Administradora.

5.1.3. As atividades de custódia dos Ativos de Investimento integrantes da carteira do Fundo serão exercidas pela Instituição Administradora ou por Custodiante devidamente qualificado para a prestação de tais serviços, que venha a ser contratado pela Instituição Administradora.

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

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1297568
MICROFILME Nº

5.2. Limitações da Instituição Administradora. A Instituição Administradora, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo.

5.3. Renúncia, Destituição e Descredenciamento da Instituição Administradora. A Instituição Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

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

5.3.2. Na hipótese de renúncia da Instituição Administradora e caso esta não convoque a Assembleia Geral de Cotistas para eleição de seu substituto, é facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas realizarem referida convocação, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

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

5.3.4. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

5.3.5. A destituição da Instituição Administradora pela Assembleia Geral de Cotistas obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas no Capítulo IX adiante.

Votorantim Asset
CSU
Jurídico

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

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

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

I. Adquirir os Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

II. Celebrar os contratos de locação referentes aos Ativos Alvo;

III. Adquirir os Ativos de Investimento, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

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

a) não integram o ativo da Instituição Administradora;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;

c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

Votorantim Asset Jurídico

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

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

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

b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;

c) a documentação relativa aos Ativos Alvo e às operações do Fundo;

d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Artigos 29 e 31 da Instrução CVM n.º 472/08.

VI. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

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

VIII. Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

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

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

Votorantim Asset Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

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

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

XIII. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do eventual prospecto de distribuição de Cotas do Fundo, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

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

XVII. Contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo.

5.4.1. A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

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

II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. Escrituração das Cotas;

IV. Custódia de ativos financeiros;

V. Auditoria independente;

VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e

Votorantim Asset
Jurídico

2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

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

5.4.2. A política de exercício de direito de voto em assembleias a ser praticada pela Instituição Administradora é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico: www.vam.com.br.

5.4.3. Ainda, a Instituição Administradora é diretamente responsável, civil e administrativamente, pelos prejuízos resultantes de seus atos dolosos ou culposos e pelos que infringirem normas legais, regulamentares ou estatutárias, sem prejuízo de eventual responsabilidade penal e da responsabilidade subsidiária da pessoa jurídica de direito privado que a contratou ou a supervisionou de modo inadequado. Ainda, a Instituição Administradora buscará atingir a rentabilidade esperada para o Fundo, prezando sempre pelos interesses do Fundo e seus cotistas, em especial, mas sem limitação em ocasiões de negociação de valores de locação com os Locatários.

5.5. Obrigações do Consultor Imobiliário. Caso venha a ser contratado pela Instituição Administradora, ao Consultor Imobiliário caberão as seguintes atribuições, sem prejuízo de eventuais outras que sejam detalhadas no contrato de consultoria imobiliária:

I. Administração das locações dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a gestão da exploração e da comercialização dos respectivos Ativos Alvo, respeitadas as limitações estabelecidas neste Regulamento; e

II. Recomendação de implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade.

CAPÍTULO VI - FATORES DE RISCO

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

Votorantim Asset

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

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

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

Os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimenta volumes significativos de recursos e que atrai um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas cotas

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

Não há qualquer garantia do Administrador em relação à possibilidade de venda das Cotas no mercado secundário, preço obtido pelas Cotas, ou mesmo garantia de saída ao investidor. Esta última hipótese pode trazer ao investidor perda de patrimônio.

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

Votorantim Asset Jurídico

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1207568

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos Locatários dos Ativos Alvo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Investimento.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição de Ativos Alvo a partir de tais recursos. Desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Investimento, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo nesse período.

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

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

6.5. Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas que não adquirirem Cotas ao menos na mesma proporção das Cotas detidas no Fundo incorrerão no risco de terem a sua participação no patrimônio do Fundo diluída.

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

6.7. Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvo, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvo que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

Votorantim Asset
Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

6.8. Risco de potencial conflito de interesses. Tendo em vista que a Instituição Administradora e o Locatário são entidades que possuem relevante vinculação societária, tal situação poderá acarretar hipóteses de conflito de interesses efetivo ou potencial entre estes, em situações bastante específicas, tais como, mas não se limitando, (i) nos assuntos que envolverem os Contratos de Locação Atípica, sem que haja previsão específica no referido contrato com relação ao assunto em discussão e que, eventualmente, exista alguma margem de interpretação subjetiva por parte da Instituição Administradora, dentro dos limites que estiverem previstos no Regulamento do Fundo; (ii) quando do encerramento da vigência do Contrato de Locação Atípica, caso não tenha sido formalizada a nova locação, o contrato atual passaria a ter vigência por prazo indeterminado, excetuando-se as cláusulas de atipicidade e poderia ser rescindido a qualquer momento, o que demandaria uma ação da Instituição Administradora na defesa dos interesses do Fundo, ainda que não haja tempo suficiente para convocação e instalação da assembleia geral de cotistas; (iii) na renovação do Contrato de Locação Atípica, ao serem definidos os novos valores de locação a partir de negociação entre a Instituição Administradora e o Locatário, poderá ocorrer distorções em relação ao valor de mercado; (iv) na hipótese de alienação do(s) ativo(s) do Fundo por meio de negociação do(s) valor(es) de venda ao Locatário, poderá ocorrer distorções em relação ao valor de mercado; ou ainda; (v) na aprovação para a realização das Benfeitorias Necessárias dos Ativos Alvo do Fundo poderá ocorrer distorções dos valores. Estas situações, caso concretizadas podem acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

6.9. Risco de distorções nos valores de locação dos Ativos Alvo. A Instituição Administradora e o Locatário possuem uma vinculação societária relevante. Adicionalmente, o Fundo adquiriu os Ativos Alvo do Locatário com o objetivo único e exclusivo de alugá-los de volta ao Locatário, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica. Assim, tendo em vista que o valor de locação de tais Ativos Alvo foi acordado entre a Instituição Administradora e o Locatário e não está sujeito à revisão durante a totalidade do prazo da locação de 120 (cento e vinte) meses, não é possível assegurar a inexistência de distorções sobre os valores de locação de tais Ativos Alvo, o que pode culminar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

6.10. Risco de distorções nos valores de aquisição dos Ativos Alvo. O Fundo possui em seu portfolio Ativos Alvo que foram adquiridos do Locatário, mediante a integralização de tais Ativos Alvo no Fundo quando da realização da 1ª emissão primária de Cotas do Fundo. O valor de integralização de tais Ativos Alvo foi validado pela Instituição Administradora com base nos

Votorantim Asset Jurídico

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

laudos de avaliação. Ocorre que a Instituição Administradora possui vinculação societária com o Locatário, fato que pode ter ocasionado distorções sobre os valores de aquisição de tais Ativos Alvo, o que pode culminar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

6.11. Risco de potencial conflito de interesses entre o escriturador das Cotas, o ofertante e o Locatário. O Locatário, o Ofertante (conforme aplicável) e o Escriturador são a mesma pessoa jurídica, ou seja, o Banco do Brasil S.A. A concentração de tais atribuições em uma única pessoa jurídica pode, em determinados casos, colocar o Banco do Brasil S.A. em situações em que os diferentes interesses decorrentes dos direitos e obrigações assumidos não convirjam com os melhores interesses do Fundo ou dos Cotistas, hipótese na qual as ações ou decisões por ele tomadas podem resultar em uma potencial situação de conflito de interesses, que pode ocasionar, consequentemente, prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

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

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

6.14. Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das

Votorantim Asset CTVM Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos Locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

6.15. Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvo que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

6.16. Riscos tributários. O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

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

Votorantim Asset Jurídico

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qualdispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

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

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

Votorantim Asset Jurídico

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1297568
MICROFILME nº

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

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

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas.

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

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

Votorantim Asset
Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

• política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;

• racionamento de energia elétrica; e

• outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

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

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

6.21. Riscos de crédito. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos

Votorantim Asset
Jurídico

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1297568
MICROFILME Nº

que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Ativos Alvo do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento, por parte dos respectivos Locatários das obrigações decorrentes dos contratos de locação referentes aos Ativos Alvo.

Assim, por todo o tempo em que os Ativos Alvo estiverem locados aos Locatários, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito desta. Na eventualidade de não renovação dos contratos de locação atípica ou mesmo de sua rescisão por qualquer motivo, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela alienação desse Imóvel ou pela sua nova locação, não sendo a Instituição Administradora responsável por quaisquer variações nos resultados do Fundo em decorrência de flutuações nessa demanda.

Não há garantia legal quanto ao recebimento da aceleração de aluguéis vincendos oriundos dos Contratos de Locação Atípica relativos aos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo.

6.22. Risco de amortização extraordinária. Caso existam recursos no caixa do Fundo que não estejam investidos em Ativos Alvo, a Instituição Administradora poderá realizar uma amortização extraordinária das Cotas no montante do saldo de caixa disponível, proporcionalmente à quantidade de Cotas em circulação, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas estabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

6.23. Risco Imobiliário. É o Risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) Fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influencia para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do transito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel e (v) restrições de

Votorantim Asset
Jurídico

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1297568
MICROFILME Nº

infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte publico entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

6.24. Risco de Condições Econômicas Adversas Regionais. As condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os Ativos Alvo e a capacidade de manter e renovar as locações podem causar um efeito adverso para o Fundo.

Os resultados do Fundo dependem substancialmente da sua capacidade de adquirir Ativos Alvo e locar e/ou manter locados os espaços dos Ativos Alvo aos Locatários. Condições adversas nas regiões em que se encontram situados os Ativos Alvo podem restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações. Caso os Ativos Alvo não gerem receita suficiente para que possam cumprir com as suas obrigações, a condição financeira e os resultados do Fundo podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, a atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações de imóveis e o grau de interesse de potenciais compradores dos Ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas.

Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem se tornar menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar o Fundo no momento da alienação dos Ativos Alvo que integram o seu patrimônio, se for o caso.

Além disso, bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis comerciais nas regiões onde se encontram os Ativos Alvo descritos neste Prospecto, e suas margens de lucros podem ser afetadas em função dos seguintes fatores, dentre outros (i) criação e/ou aumento nas alíquotas de tributos e tarifas públicas incidentes, (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, (iii) eventos adversos que limitem atividades relacionadas aos setores comercial e bancário ou mesmo afetem ou limitem as atividades principais do Banco do Brasil, na condição de Locatário dos

Votorantim Asset
Jurídico

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

Ativos Alvo de propriedade do Fundo (iv) períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento da taxa de juros que causem queda nos preços das locações e/ou aumento da inadimplência dos Locatários; (v) eventual decadência econômica das regiões onde se encontram localizados os Ativos Alvo; e (vi) percepções negativas pelos Locatários com relação à segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, das regiões onde se situam os Ativos Alvo.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Há de se destacar que, em razão de especificidades da legislação federal, estadual ou municipal, os Ativos Alvo ou alguns dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, podem estar sujeitos a restrições ou normativos especiais que impeçam a livre transferência dos imóveis sem que seja aprovada tal transferência previamente por órgão governamental, como é o caso de imóveis foreiros, cuja transferência de titularidade do domínio útil é sujeita à aprovação da SPU - Secretaria do Patrimônio da União, o que pode demandar tempo e custos adicionais à transferência da titularidade de direitos sobre o imóvel ao Fundo. Ademais, há possibilidade de exercício de direito de preferência pela União na aquisição de imóveis foreiros. Outros normativos específicos a serem considerados são aqueles que criam regras específicas de uso, seja por via legal, condominial ou de zoneamento, as quais, além de restritivas à transferência, podem gerar impactos à liberdade de ocupação e uso de determinados imóveis. Tais restrições, de maneira geral, podem afetar a rentabilidade do Fundo, na medida em que causem impacto na documentação afeta à regularidade e transferência do imóvel ao Fundo ou mesmo quanto à utilização pelos Locatários.

6.25. Baixa Liquidez de alguns Ativos de Investimento. O Fundo poderá realizar investimentos em LCI, CRI ou LH, os quais possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação na curva. Assim, caso seja necessária a venda destes Ativos de Investimento da carteira do Fundo, como nas hipóteses de liquidação previstas neste Regulamento, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar adversamente a rentabilidade das Cotas.

6.26.Demais riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos

Votorantim Asset
Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

CAPÍTULO VII - DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

7.1. Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

7.2. Amortização. As Cotas poderão ser amortizadas, a critério da Instituição Administradora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

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

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

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

7.3.3. Após a partilha de que trata o Item 7.3, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Instituição Administradora.

7.3.4. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da

Votorantim Asset Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

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

7.3.5. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Item 7.3, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

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

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

I. O termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

II. A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

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

CAPÍTULO VIII - DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

Votorantim Asset
GTU
Jurídico

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1207568

8.1. Cotas e condições genéricas das ofertas de Cotas do Fundo. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular, sendo certo que o Fundo poderá emitir o montante máximo de 20.000.000 (vinte milhões) de Cotas e que as novas emissões de Cotas deverão ser aprovadas pelos Cotistas, conforme previsto no Item 9.1, inciso V, abaixo.

8.1.1. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação, apurados, ambos, no encerramento do dia.

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

8.1.3. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

8.1.3.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora; (c) empresas ligadas a Instituição Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

8.1.3.2. Não se aplica o disposto no Item 8.1.3.1, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

8.1.3.3.Também não poderão votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, caso venham a adquirir Cotas do Fundo, (i) os Locatários dos Ativos Alvo ou terceiros locatários, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação dos Ativos Alvo, renegociação dos contratos de locação atípica, permuta de

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

Ativos Alvo e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses e (ii) os Cotistas Conflitados, nos termos do item 13.4.1 abaixo.

8.1.4. Os Cotistas do Fundo:

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

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

8.1.5. As Cotas de cada emissão do Fundo poderão ser objetode oferta pública, realizada nos termos da Instrução CVM n.° 400/03, com ou sem dispensa de registro perante a CVM, e/ou de oferta pública com esforços restritos, realizada nos termos da Instrução CVM n.° 476/09.

8.1.6. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, a critério da Instituição Administradora, em mercado de bolsa ou de balcão organizado, administrados pela BM&FBOVESPA ou pela CETIP.

8.1.7. Não haverá resgate de Cotas.

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

8.2. Subscrição de Cotas. A subscrição das Cotas no âmbito de cada emissão será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição e, conforme o caso, de compromisso de investimento, que especificarão as respectivas condições da subscrição e integralização de Cotas.

8.2.1. O compromisso de investimento é documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as Cotas subscritas na medida em que a Instituição Administradora apresente chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais

Votorantim Asset Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e neste Regulamento. As Cotas objeto de compromisso de investimento somente serão passíveis de negociação no mercado secundário de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado após sua subscrição e efetiva integralização.

8.2.2. No caso de ofertas públicas realizadas nos termos da Instrução CVM n.º 400/03, o prazo máximo para a subscrição e integralização da totalidade das Cotas de cada emissão é de até 06 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da referida oferta.

8.2.3. No caso de ofertas públicas com esforços restritos, realizadas nos termos da Instrução CVM n.º 476/09, caso esta não seja encerrada dentro do prazo de 06 (seis) meses de seu início, a instituição intermediária líder da oferta deverá realizar a comunicação à CVM de que trata o *caput* do artigo 8º da Instrução CVM n.º 476/09 com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento.

8.2.4. Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Instituição Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Instituição Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar a Instituição Administradora, a alteração de seus dados cadastrais.

8.2.5. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, respeitado apenas o volume mínimo de subscrição a ser estabelecido em cada emissão de Cotas do Fundo, sendo ainda que não haverá limitação à aquisição de Cotas no mercado secundário.

8.2.5.1. Nos termos da Lei n.º 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

8.3. Integralização de Cotas. A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada na forma indicada no respectivo boletim de subscrição e, conforme o caso, no compromisso de investimento.

8.3.1. As Cotas poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional e/ou mediante a conferência de Ativos Alvo.

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

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

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

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

8.4.4. Caso a Assembleia Geral de Cotistas delibere por nova emissão de Cotas, esta poderá deliberar pela integralização das novas Cotas emitidas a prazo, mediante a realização de chamadas de capital, devendo o Regulamento ser alterado para prever as regras e prazos para referida chamada de capital.

Valorantim Asset
CTU
Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1207568

8.5. Primeira Emissão de Cotas. A primeira emissão de Cotas do Fundo será composta por até 20.000.000 (vinte milhões) de Cotas, no valor inicial de R$ 100,00 (cem reais) cada uma, na Data de Emissão, totalizando o montante de até R$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais).

8.5.1. As Cotas da primeira emissão serão objeto de oferta pública em lote único e indivisível, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM n.º 400/03.

8.5.2. Será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da primeira emissão do Fundo, desde que seja atingido o montante mínimo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da Instrução CVM n.º 400/03.

8.5.3. A oferta das Cotas da primeira emissão será realizada, sob regime de melhores esforços de colocação.

8.5.4. No ato da subscrição das Cotas emitidas no âmbito da primeira emissão, o subscritor (i) assinará boletim de subscrição, que será autenticado mediante assinatura da Instituição Administradora, (ii) celebrará Instrumento Particular de Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário por meio de Conferência de Bens Imóveis e outras Avenças com a Instituição Administradora, obrigando-se a integralizar as Cotas Subscritas por meio de conferência dos Ativos Alvo no Fundo com a Instituição Administradora, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da subscrição, e por meio de moeda corrente nacional, bem como (iii) aderirá aos termos deste Regulamento e do Prospecto, mediante assinatura de termo de adesão a ser disponibilizado pela Instituição Administradora.

8.5.5. A integralização das Cotas da primeira emissão deverá ser realizada parte à vista e em moeda corrente nacional e parte mediante a conferência de Ativos Alvo no Fundo.

CAPÍTULO IX - DA ASSEMBLEIA GERAL

9.1. Assembleia Geral de Cotistas. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

votorantim asset jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;

II. Alteração do Regulamento do Fundo;

III. Destituição da Instituição Administradora;

IV. Eleição de substitutos da Instituição Administradora;

V. Autorização para a emissão de novas cotas do Fundo;

VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VII. Deliberação quanto à dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;

VIII. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;

IX. Apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;

X. Aumento dos Encargos do Fundo;

XI. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses

XII. Deliberar sobre a alienação dos Ativos Alvo quando convocada por Cotista que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, nos termos do item 9.2.2 deste Regulamento; e

XIII. Alteração do prazo de duração do Fundo.

9.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do Item 9.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 04 (quatro) meses após o término do exercício.

Votorantim Asset Jurídico

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
1297568
MICROFILME Nº

9.1.2. O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Instituição Administradora, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

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

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

9.2.1. Independentemente das formalidades previstas no Item 9.2, acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

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

9.3. Ordem do Dia. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, sendo vedada a utilização da rubrica "assuntos gerais".

9.4. Consulta formal. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

9.4.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista

Votorantim Asset
Jurídico

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

a Instituição Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

9.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora na forma prevista no Item 8.2.4, acima.

9.5. Voto. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

9.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Item 9.4, acima, e a legislação e normativos vigentes.

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

I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

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

9.7. Quóruns de Deliberação. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Item 9.7.1, abaixo.

Votorantim Asset

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

9.7.1. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas subscritas, as deliberações referentes às matérias previstas nos Incisos II, VI, IX e XI do Item 9.1, acima.

9.8. Lista de Cotistas. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do Item 9.5.2, acima.

9.8.1. A Instituição Administradora, após receber a solicitação de que trata o Item 9.8, acima, pode:

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

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

9.8.2. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Item 9.8, acima, deverá informar a Instituição Administradora do teor de sua proposta.

9.8.3. A Instituição Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Item 9.8, acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

9.8.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Inciso II do Item 9.8.1, acima, serão arcados pela Instituição Administradora.

9.9. Divulgação. As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 8 (oito) dias de sua realização.

CAPÍTULO X - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Votorantim Asset Jurídico

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

10.1. Taxa de Administração. A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração ("Taxa de Administração") de 0,277% (zero vírgula duzentos e setenta e sete por cento), calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo na Data de Emissão, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o valor considerado como o Patrimônio Líquido do Fundo na Data de Emissão deverá ser atualizado anualmente pelo IPCA/IBGE.

10.1.1. A Taxa de Administração, caso ocorra amortizações extraordinárias de principal ou alterações dos valores recebidos a título de locação dos imóveis, que não por atualização anual pelo IPCA/IBGE, será calculada conforme fórmula abaixo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis:

$$TA = F \times [0{,}277\% \times (PL_{t0} - Amortiz_{t-1}) \times (1+IPCA)]$$

$$F = \frac{Aluguel_{t-1}}{12.000.000 \times (1 + IPCA)}$$

onde:

TA = Taxa de Administração total a ser calculada e paga, conforme determinado no presente item.

F = Fator limitante de cobrança da Taxa de Administração e que não poderá ser inferior a 0,6 e superior a 1,0.

PL_{t0} = Patrimônio Líquido do Fundo, calculado na Data de Emissão.

$Amortiz_{t-1}$ = Somatório das amortizações extraordinárias de principal realizadas até o mês anterior ao que se refere à cobrança da Taxa de Administração.

IPCA = IPCA/IBGE acumulado desde a Data de Emissão e que será atualizado anualmente.

$Aluguel_{t-1}$ = Somatório dos valores recebidos a título de locação dos imóveis no mês anterior ao que se refere à cobrança da Taxa de Administração.

10.1.2. Após o prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da Data de Emissão, inclusive, a Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 0,254% (zero vírgula dois cinco quatro por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Votorantim Asset Jurídico

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

10.1.3. A Taxa de Administração será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

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

10.2. Remuneração do Escriturador. Caso seja contratado pela Instituição Administradora, em nome do Fundo, o Escriturador receberá, pelos serviços de escrituração das Cotas, os valores mencionados no contrato de escrituração a ser firmado com a Instituição Administradora, os quais serão pagos com recursos da Taxa de Administração prevista no Item 10.1 acima.

10.3. Remuneração do Custodiante. Caso seja contratado pela Instituição Administradora, em nome do Fundo, o Custodiante receberá, pelos serviços de custódia dos Ativos de Investimento, os valores de 0,006% (zero vírgula zero zero seis) ao ano, calculado sobre o Patrimônio Líquido do Fundo na Data de Emissão, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o valor considerado como o Patrimônio Líquido do Fundo na Data de Emissão deverá ser atualizado anualmente pelo IPCA/IBGE, com o mínimo de R$ 6.000,00 (seis mil reais) ao mês, constituindo encargo do Fundo, na forma prevista no contrato de custódia qualificada, e será descontado do patrimônio líquido do Fundo, conforme previsto no Item 11.1, subitem XI deste Regulamento.

10.4. Remuneração do Consultor Imobiliário. Caso seja contratado pela Instituição Administradora, em nome do Fundo, o Consultor Imobiliário receberá, pela prestação dos serviços acima descritos, a remuneração estabelecida no contrato de consultoria imobiliária a ser firmado com a Instituição Administradora, constituindo encargo do Fundo, na forma prevista no contrato de consultoria imobiliária, e será descontado do patrimônio líquido do Fundo, conforme previsto no Item 11.1, subitem XIII deste Regulamento.

CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO

Votorantim Asset
Jurídico

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

11.1. **Encargos do Fundo.** Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

I. Taxa de Administração;

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

III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste regulamento;

IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. Honorários e despesas do Auditor Independente;

VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do administrador no exercício de suas funções;

IX. Gastos inerentes à constituição do Fundo;

X. Gastos inerentes à fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

Votorantim Asset Jurídico

9º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM n.º 472/08, o que inclui a atualização anual do Laudo de Avaliação, quando necessária, conforme previsto no inciso I do Item 15.2 deste Regulamento;

XIII. Honorários do Consultor Imobiliário;

XIV. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; e

XV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.

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

CAPÍTULO XII - DAS INFORMAÇÕES

12.1. Envio de Informações aos Cotistas. A Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

a) o valor do Patrimônio Líquido, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e

b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;

III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

desses contra a Instituição Administradora, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, a demonstração dos fluxos de caixa do período e o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no §2º, Artigo 39, da Instrução CVM n.º 472/08, o qual deverá conter, no mínimo:

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

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. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo será estimado com base em relatório a ser disponibilizado por empresa de consultoria especializada, contratada pelo Fundo, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo;

Votorantim Asset Jurídico

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

4) relação das obrigações contraídas no período;

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

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

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

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

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

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

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

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

X. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores,

Votorantim Asset
Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas.

12.1.1. A publicação de informações referidas no Item 12.1, acima, deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

12.1.2. As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX do Item 12.1, acima, serão enviadas pela Instituição Administradora aos Cotistas, via postal ou correio eletrônico.

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

12.1.4. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 14.171, Torre A, 7º andar, e www.vam.com.br, respectivamente.

12.1.5. A Instituição Administradora deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos no Item 12.1.4, acima; e (ii) enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

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

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

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

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

IV. Fatos relevantes.

CAPÍTULO XIII - DOS CONFLITOS DE INTERESSE

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

13.2. **Situação que Não Configura Conflito de Interesse.** Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Alvo de propriedade dos Locatários ou do empreendedor, desde que este não seja pessoa ligada à Instituição Administradora e/ou ao Consultor Imobiliário.

13.3. **Cotistas em Conflito de Interesse.** Serão considerados Cotistas Conflitados aqueles que:

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

(ii) venham a deter mais de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas do Fundo por um único Cotista; ou

(iii) os respectivos locatários dos Ativos Alvo.

13.3.1. Para fins do disposto no presente Regulamento, as seguintes situações, sem prejuízo de outras, serão consideradas posição de controle em relação ao Fundo:

a) A titularidade de Cotas em percentual correspondente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da totalidade das Cotas com direito a voto do Fundo, observadas as restrições previstas nos itens 8.1.3.1 a 8.1.3.3 acima; e/ou

Votorantim Asset Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

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

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

a) nome e qualificação do Cotista adquirente, indicando o número de inscrição no CNPJ/MF ou no CPF/MF;

b) objetivo da participação e quantidade visada, contendo, se for o caso, declaração do Cotista adquirente de que suas compras não objetivam alterar a estrutura de funcionamento do Fundo;

c) número de Cotas, já detidas, direta ou indiretamente, pelo Cotista adquirente ou outras pessoas físicas, jurídicas ou fundos de investimento a ele ligadas;

d) indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de Cotas de emissão do Fundo; e

e) na hipótese do Cotista apresentar interesse pela exceção prevista no item 13.5 abaixo, uma autorização para que a Instituição Administradora transmita aos Locatários todas as informações listadas nas alíneas "a" e "d" acima.

13.3.3. A comunicação a que se refere o item 13.3.2 acima deverá ser realizada imediatamente após o Cotista enquadrar-se no conceito de Cotista Conflitado previsto neste Regulamento.

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

Votorantim Asset
Jurídico

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

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

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

13.5. Liberação de Cotistas Conflitados. Fica ressalvado que, na hipótese dos Cotistas Conflitados concordarem com o envio das informações elencadas no item 13.3.2 acima para a análise pelos Locatários, bem como o envio de quaisquer outras informações que os Locatários considerem necessárias, a Instituição Administradora, mediante anuência expressa dos Locatários, a ser concedida a exclusivo critério destes, poderá liberar o Cotista Conflitado do cumprimento dos atos previstos nos itens 13.4 e seguintes deste Regulamento. Esta disposição somente se aplica caso os Locatários seja o Banco do Brasil S.A. ou suas filiais, bem como as sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Banco do Brasil S.A e não é aplicável quando se tratar do Cotista Conflitado previsto na alínea iii do subitem 13.3 acima.

CAPÍTULO XIV - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

14.1. Demonstrações Contábeis. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa a Instituição Administradora e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente por auditor independente.

14.2. Exercício. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

14.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos em que serão investidos os recursos do Fundo.

14.2.2. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Instituição Administradora.

CAPÍTULO XV - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

15.1. Patrimônio Líquido. Entender-se-á por Patrimônio Líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

15.2. Apuração das Demonstrações Financeiras. As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

I. Os investimentos nos Ativos Alvo serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado conforme Laudo de Avaliação elaborado quando da aquisição do Imóvel, se for o caso, e atualizado anualmente, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;

II. Os Ativos de Investimento que sejam títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira e os demais títulos e ativos financeiros não-imobiliários pertencentes à carteira do Fundo terão seu valor de mercado apurado de acordo com sua respectiva cotação média oficial em bolsa ou em mercado de balcão organizado;

III. Os Ativos de Investimento que sejam ativos financeiros imobiliários terão seus valores calculados pelos respectivos custos de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos, computando-se a valorização em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa, no resultado do período.

IV. Caso seja verificada a existência de um mercado ativo de ativos financeiros imobiliários, estes passarão a ser avaliados pelo seu valor de mercado, sendo que a existência de um mercado ativo de ativos financeiros imobiliários será observada com a existência de negociações com tais ativos em volume financeiro relevante, com

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

frequência e regularidade, de modo a conferir efetiva liquidez para os ativos financeiros imobiliários.

15.3. Provisionamento. Caso a Instituição Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

15.3.1. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

15.4. **Reserva de Contingência.** Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a Instituição Administradora formará Reserva de Contingência, por meio da retenção de até 2% (dois por cento) dos recursos que serão distribuídos a título de rendimentos aos Cotistas ou de parcela de seu Patrimônio Líquido, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

CAPÍTULO XVI - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

16.1. Resultados Apurados no Exercício Findo. - A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Inciso I do Item 9.1, acima, deliberará sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora.

16.1.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Investimento, excluídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Votorantim Asset Jurídico

2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

16.1.2. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados líquidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual, encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente, sendo facultado à Instituição Administradora, desde que observado o limite mínimo de distribuição, distribuir os resultados apurados segundo o regime de competência, a ser pago na forma deste Regulamento, salvo o disposto acima com relação à Reserva de Contingência.

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

16.1.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o Item 16.1.3 acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XVII - DAS VEDAÇÕES

17.1. Vedações à Instituição Administradora. É vedado à Instituição Administradora, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

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

III. Contrair ou efetuar empréstimo;

III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas

Votorantim Asset
Jurídico

6º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

operações praticadas pelo Fundo;

V. Aplicar no exterior recursos captados no País;

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

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

VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX. Realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, ou entre o Fundo e o empreendedor;

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

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

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

XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

17.1.1. É vedado, ainda, à Instituição Administradora:

Votorantim Asset Jurídico

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

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

II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XVIII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

18.1. Condições para Isenção Fiscal. A Lei n.º 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

I. Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

II. Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

18.1.1. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no Inciso I do Item 18.1, acima, sendo uma obrigação da Instituição Administradora fazer cumprir essa disposição.

18.1.2. De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei n.º 11.033 de 21 de dezembro de 2004, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

I. O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento

Victoriantim Asset Jurídico

8º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

II. O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

III. As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

18.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos Incisos I e II do Item 18.1.2, acima; já quanto ao inciso IIII do mesmo item, a Instituição Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no Item 8.1.6, acima.

18.1.4. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

18.1.5. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei n.º 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 9.779/99, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

18.2. Tributação dos Cotistas que sejam investidores estrangeiros. Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20%, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

Votorantim Asset jurídico

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

No caso de Cotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda (Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, artigo 81, §1º; Instrução Normativa RFB n.º 1022/2010, artigo 69) - exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, artigo 65, §4º; Instrução Normativa SRF n.º 25/01, artigo 18, inciso.

Por sua vez, os rendimentos com as Cotas e o ganho de capital da alienação das Cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB n.º 1022/2010.

Por sua vez, os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos Cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em Paraíso Fiscal, sujeitam-se também à alíquota de Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB n.º 1022/2010, artigo 52, §3º, inciso I, "b" e inciso II, "c".

CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. Legislação Aplicável. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM n.º 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

19.1.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM n.º 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

19.2. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca do São Paulo, Estado do São Paulo, para

Votorantim Asset CVMJ Jurídico

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
MICROFILME Nº 1297568

qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

Votorantim Asset
Jurídico

Declaração da Ofertante

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BANCO DO BRASIL

À

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM
Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º andar, Centro
Rio de Janeiro- RJ, CEP 20159-900
At.: Superintendência de Registro da Comissão de Valores Mobiliários - SRE

DECLARAÇÃO DO OFERTANTE NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

BANCO DO BRASIL S.A., sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 01, Bloco G, s/n, 24º andar, parte, CEP 70.073-901, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.000.000/0001-91, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados ("Ofertante"), na qualidade de Ofertante das Cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BB PROGRESSIVO II - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 15.576.907/0001-70 ("Fundo") administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Instituição Administradora"), nos termos de seu estatuto social, vem, no âmbito do pedido de registro da oferta pública de distribuição secundária de cotas ("Cotas") da primeira emissão do Fundo, nos termos da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e da Instrução CVM 472 ("Oferta"), declarar que (i) as informações contidas no Prospecto são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes; (ii) o Prospecto contém na sua data de publicação as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, nos termos do §5º do artigo 56 da Instrução CVM 400; (iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; (iv) as informações contidas no regulamento do Fundo aprovado por meio do por meio do

"Instrumento Particular de Constituição do Patrimonial Fundo de Investimento Imobiliário - FII", datado de 30 de setembro de 2011, registrado no 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 03 de outubro de 2011, sob o nº 1.262.934, posteriormente alterado por meio do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento e da 1ª Emissão de Cotas", datado de 06 de julho de 2012, registrado no 8º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 10 de julho de 2012, sob o nº 1.286.818, e da Ata de Assembleia Geral de Cotistas, datada de 31 de agosto de 2012, registrada no 8º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 31 de agosto de 2012, sob o n.º 1.292.274 e da Ata de Assembleia Geral de Cotistas, datada de 02 de outubro de 2012 ("Regulamento"), são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes; e (v) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto e do Regulamento, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (vi) o Ofertante é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição, nos termos do caput do art. 56 da Instrução da CVM 400.

São Paulo, 02 de outubro de 2012.

BANCO DO BRASIL S.A.

Nome: José Maurício Pereira Coelho
Cargo: Diretor
RG: 06109071 8 - IFP/RJ
CPF/MF: 853535907-91

Declaração do Coordenador Líder

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BB INVESTIMENTOS

À

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, n.° 111, 2° andar, Centro

Rio de Janeiro- RJ, CEP 20159-900

At.: Superintendência de Registro da Comissão de Valores Mobiliários - SRE

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM N.° 400/2003

BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, n° 105, 36° andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.° 24.933.830/0001-30, neste ato devidamente representado nos termos de seu estatuto ("Coordenador Líder"), vem, no âmbito do pedido de registro da oferta pública de distribuição secundária de cotas detidas pelo Banco do Brasil S.A. ("Oferta", "Cotas" e "Ofertante", respectivamente) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BB PROGRESSIVO II - FII** ("Fundo"), administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Instituição Administradora"), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM n.° 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM n.° 400/03"), declarar que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Ofertante sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que integram o Prospecto Preliminar e venham a integrar o Prospecto Definitivo e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém na sua data de publicação as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM n.° 400/03.

DIJUR VISTO Gerente Executivo

São Paulo, 02 de outubro de 2012.

BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Nome: Paulo Rogério Caffarelli
Cargo: Diretor - Presidente
CPF/MF: 442.887.279-87
RG: 3.381.390-2 SSP/PR

Declaração da Instituição Administradora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

55 11 5171 1000
Votorantim Asset Management
Av. das Nações Unidas 14171
Torre A | 7º andar
04794 000 | São Paulo | SP
www.vam.com.br

À

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º andar, Centro

Rio de Janeiro- RJ, CEP 20159-900

At.: Superintendência de Registro da Comissão de Valores Mobiliários - SRE

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.384.738/0001-98, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 14.171, Torre A, 7º andar neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais ao final assinados ("Instituição Administradora"), na qualidade de Instituição Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BB PROGRESSIVO II - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 15.576.907/0001-70 ("Fundo"), vem, no âmbito do pedido de registro da oferta pública de distribuição secundária de cotas ("Cotas") da primeira emissão do Fundo e de titularidade do Banco do Brasil S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 00.000.000/0001-91 ("Ofertante"), nos termos da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e da Instrução CVM 472 ("Oferta"), declarar que (i) as informações contidas no Prospecto são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes; (ii) o Prospecto contém na sua data de publicação as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, nos termos do §5º do artigo 56 da Instrução CVM 400; (iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; (iv) as informações contidas no regulamento do Fundo aprovado por meio do por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Patrimonial Fundo de Investimento Imobiliário - FII", datado de 30 de setembro de 2011, registrado no 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 03 de outubro

VotorantimAsset

55 11 5171 1000
Votorantim Asset Management
Av. das Nações Unidas 14171
Torre A | 7º andar
04794 000 | São Paulo | SP
www.vam.com.br

de 2011, sob o nº 1.262.934, posteriormente alterado por meio do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento e da 1ª Emissão de Cotas", datado de 06 de julho de 2012, registrado no 8º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 10 de julho de 2012, sob o nº 1.286.818, da Ata de Assembleia Geral de Cotistas, datada de 31 de agosto de 2012, registrada no 8º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 31 de agosto de 2012, sob o n.º 1.292.274 e da Ata de Assembleia Geral de Cotistas, datada de 02 de outubro de 2012 ("Regulamento"), são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes; e (v) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto e do Regulamento, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (vi) a Instituição Administradora é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição, nos termos do caput do art. 56 da Instrução da CVM 400.

São Paulo, 02 de outubro de 2012.

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Robert John van Dijk
Cargo: Diretor

Nome: Francisco Di Roberto Jr
Cargo: Administrador / DIRETOR ESTATUTÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CONSULT
Soluções Patrimoniais

RESUMO DA
ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

SOLICITANTE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BB PROGRESSIVO II - FII

OBJETO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BB PROGRESSIVO II FII

RESUMO DO RELATÓRIO Nº 16.834.001/0612

DATA BASE: julho/2012

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO EXECUTIVO

O presente trabalho de avaliação e análise de viabilidade econômico-financeira do Fundo de Investimento Imobiliário BB Progressivo II – FII ("BB Progressivo II") foi desenvolvido com o objetivo de avaliar eventual oferta pública secundária de cotas.

Para a análise do objeto deste estudo, foram formuladas algumas premissas básicas e pressupostos que são fundamentais nos resultados obtidos. Estas condições descritas adiante no item específico se não atendidas podem alterar as conclusões do estudo, representando fatores limitantes do uso do relatório.

Com base nos dados referidos, nas informações e premissas fixadas e de acordo com os critérios usuais de análises econômico-financeiras desenvolvidas ao longo deste trabalho, estimamos os seguintes indicadores e conclusões:

Cenário 1: **Sem** o ajuste pela desvalorização da moeda em função do reajuste anual dos alugueis e **sem** receita financeira sobre as reservas em caixa.

Taxa de retorno anual, equivalente, no conceito interno	8,9%
Tempo de Retorno do capital puro (Pay Back em meses)	123
Valor presente líquido em R$ mil	40.198

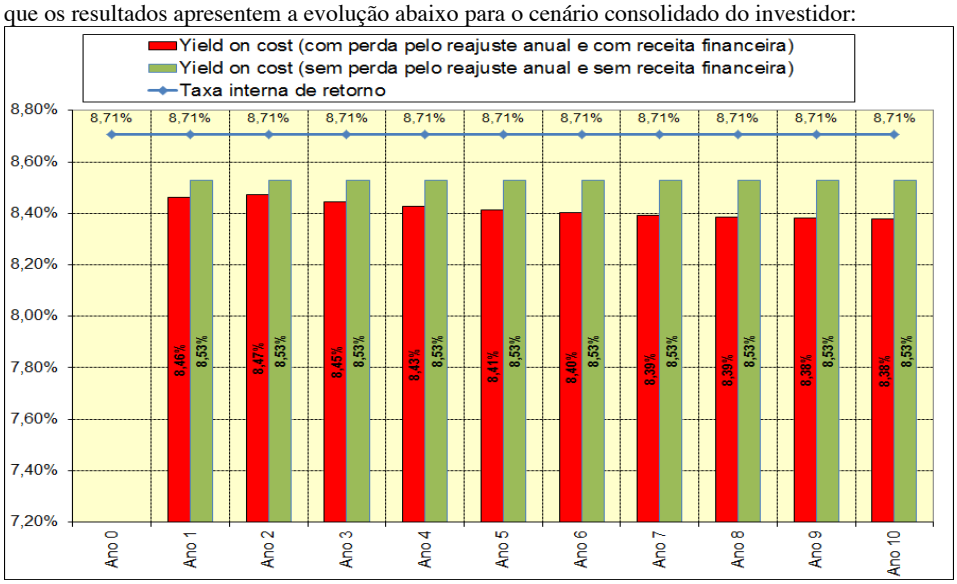
Valor Econômico do FII ("Fair Value") R$ 1.632.450.168,00

Cenário 2: **Com** o ajuste pela desvalorização da moeda em função do reajuste anual dos alugueis e **com** receita financeira sobre as reservas em caixa.

Taxa de retorno anual, equivalente, no conceito interno	8,7%
Tempo de Retorno do capital puro (Pay Back em meses)	123
Valor presente líquido em R$ mil	23.948

Valor Econômico do FII ("Fair Value") R$ 1.616.193.568,00

Com relação a Taxa de rendimento sobre o custo de investimento ("Yield on cost") a expectativa é que os resultados apresentem a evolução abaixo para o cenário consolidado do investidor:



Ressaltamos que os indicadores e valores estimados neste estudo estão vinculados às condições econômicas dos negócios e aos cenários construídos para essa simulação, devendo o usuário deste laudo analisar estes resultados em conjunto com as condições, premissas e pressupostos fixados nos modelos de projeção dos fluxos de caixa que fazem parte integrante deste trabalho. O relatório deverá ser monitorado no final dos anos seguintes para reavaliar a efetiva concretização do planejamento estratégico que norteou as projeções e do qual dependem os resultados obtidos.

É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela Consult em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela solicitante e levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de aquisição e operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados.

Desta forma ratificamos que a Consult não está por meio deste relatório fornecendo qualquer garantia de que os valores aqui contidos são verdadeiros e representam resultados e performances assegurados. A performance efetiva do fundo está sujeita a um número de fatores não controláveis pela Consult e pela própria solicitante, incluindo-se principalmente a conjuntura econômica, os valores de locação, taxas de vacância, política de impostos e outras variáveis relevantes.

Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimento ou desinvestimento.

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO 5

II. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO–FINANCEIRA 6

1. MODELO DE ANÁLISE 6
2. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO COTISTA DO FUNDO (FCFE) 6
   2.1. PARÂMETROS DE CUSTOS DE AQUISIÇÃO E REGISTROS 7
   2.2. PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS 8
   2.3. REINVESTIMENTOS NO CONTEXTO DO BANCO DO BRASIL 12
   2.4. OUTROS PARÂMETROS ADICIONAIS 13
3. CUSTO DE CAPITAL (WACC) 14
4. VALOR ECONÔMICO DO FUNDO (NPV) 15
5. VALORES REFERENCIAIS E INDICADORES DE VIABILIDADE 16
6. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS 17
7. ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO 18

III. CONSIDERAÇÕES FINAIS 19

IV. TERMO DE ENCERRAMENTO 20

ANEXOS

- FLUXOS DE CAIXA ANUAIS PROJETADOS SEM o ajuste pela desvalorização da moeda em função do reajuste anual dos alugueis e sem receita financeira sobre as reservas em caixa;
- FLUXOS DE CAIXA ANUAIS PROJETADOS COM o ajuste pela desvalorização da moeda em função do reajuste anual dos alugueis e com receita financeira sobre as reservas em caixa;;
- FLUXOS DE CAIXA MENSAIS PROJETADOS SEM o ajuste pela desvalorização da moeda em função do reajuste anual dos alugueis e sem receita financeira sobre as reservas em caixa;
- FLUXOS DE CAIXA MENSAIS PROJETADOS COM o ajuste pela desvalorização da moeda em função do reajuste anual dos alugueis e com receita financeira sobre as reservas em caixa;;
- PARÂMETROS DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

I. INTRODUÇÃO

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda. (nome fantasia Consult Soluções Patrimoniais), com sede na Rua Nelson Camargo nº 391, 1º andar, na cidade de Osasco, estado de São Paulo, CNPJ nº 48.882.971/001-39, elaborou o estudo de viabilidade econômico-financeira do BB Progressivo II, administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., emitindo o relatório de nº 16.834.001/0612.

Neste relatório completo estão descritas todas as considerações, metodologias, procedimentos técnicos e outras informações importantes para a análise do FII e fundamentação do trabalho que estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do relatório completo e seus anexos.

Para a análise do fundo objeto deste estudo foram formuladas algumas premissas básicas e pressupostos gerais que são fundamentais nos resultados obtidos e estão apresentados no relatório completo. Estas condições se não atendidas podem alterar as conclusões do estudo, representando fatores limitantes do uso do relatório.

Desta forma, ressaltamos que os valores referenciais e indicadores de viabilidade obtidos neste estudo estão vinculados as premissas estabelecidas e aos cenários arbitrados para simulação, devendo o decisor analisar estes resultados em conjunto com os parâmetros fixados no modelo de projeção.

O trabalho está embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4, bem como nas Instruções Normativas CVM 472/2008 e CVM Nº 516/2011.

No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza dos bens avaliandos, suas situações geo-sócio-econômicas e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, optamos pelo "Método da Renda" na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores.

Também foram utilizados o Método Comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação, como por exemplo o valor locativo das unidades.

O presente trabalho foi classificado como "Grau II", conforme o que dispõem as normas da ABNT.

II. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO–FINANCEIRA

1. MODELO DE ANÁLISE

O modelo de análise estabelecido para a avaliação e análise econômico-financeira por Fluxo de Caixa Descontado (DCF) contempla o ciclo completo de vida de um empreendimento de base imobiliária.

No presente caso como os empreendimentos já se encontram com contratos de aluguel em andamento, a fase operacional considera este perfil de projeção.

Nesta linha de raciocínio faremos a análise econômico-financeira do projeto global do fundo que é equiparado a um empreendimento com vários imóveis, analisando o orçamento de investimentos de aquisição dos imóveis, custos e despesas de estruturação do fundo, despesas e receitas projetadas futuras, fixando o fluxo de caixa esperado e gerando referenciais e indicadores de viabilidade que embasem um arbitramento de valor, seguindo as seguintes etapas genéricas de cálculo:

a) Fluxo de Caixa do Projeto;
b) Taxas de Retorno;
c) Custo de Capital;
d) Valor Econômico do Empreendimento;
e) Análise de sensibilidade do modelo;
f) Análise de Desvios.

2. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO COTISTA DO FUNDO (FCFE)

Em termos gerais, os fluxos de caixa do cotista do fundo são os fluxos que sobram após o pagamento de despesas operacionais e impostos, mas antes que sejam feitos qualquer pagamento aos cotistas (capital próprio - Equity).

Os parâmetros utilizados para o arbitramento do fluxo mais provável estão apresentados nos itens seguintes, adaptando-se a composição de apuração do resultado disponível ao modelo apresentado acima e considerando-se a estrutura tributária do fundo de investimento imobiliário.

2.1. PARÂMETROS DE CUSTOS DE AQUISIÇÃO E REGISTROS

O custo de aquisição dos imóveis é de R$ 1.402.469.000 conforme informado pelo solicitante, distribuindo-se da seguinte forma:

CUSTOS DE AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS

Itens	Total	Área Locável (m2)	R$/m2	%	Itens	Total	Área Locável (m2)	R$/m2	%
058-jabaquara	10.000.000	1.506,26	6.638,96	0,7%	029-curitiba	50.000.000	12.259,99	4.078,31	3,6%
059-ipiranga	17.500.000	6.539,99	2.675,85	1,2%	061-SCSul	8.400.000	3.733,00	2.250,20	0,6%
060-Bras	11.700.000	4.013,76	2.914,97	0,8%	052-Sjcampos	17.900.000	4.812,57	3.719,43	1,3%
064-Santana	10.200.000	1.784,64	5.715,44	0,7%	038-Jacarepagua	5.550.000	1.300,96	4.266,08	0,4%
065-Santo Amaro	19.600.000	4.651,64	4.213,57	1,4%	035-Tijuca	10.500.000	1.291,87	8.127,75	0,7%
066-Ana Rosa	10.000.000	1.527,09	6.548,40	0,7%	036-D.Caxias	8.247.000	2.384,13	3.459,12	0,6%
068-Moema	17.700.000	2.258,84	7.835,88	1,3%	009-Brasilia-SBS1	287.000.000	31.702,46	9.052,93	20,5%
070-casaverde	7.900.000	2.059,64	3.835,62	0,6%	046-Florianopolis-321	22.000.000	5.277,31	4.168,79	1,6%
071-Paraiso	11.800.000	1.454,83	8.110,91	0,8%	047-Florianopolis-329	12.200.000	3.104,81	3.929,39	0,9%
072-Vila Carrao	7.600.000	2.483,42	3.060,30	0,5%	019-Cgrande	24.500.000	5.927,66	4.133,17	1,7%
069-brooklin	10.000.000	1.843,34	5.424,94	0,7%	021-belem Predio	19.600.000	8.131,62	2.410,34	1,4%
062-Campos Elyseos	14.200.000	5.669,27	2.504,73	1,0%	041-Leblon	23.800.000	1.373,42	17.329,00	1,7%
063- Pinheiros	13.500.000	2.120,45	6.366,57	1,0%	033-Niteroi-RJ	18.150.000	4.431,34	4.095,83	1,3%
045- Porto Alegre	15.300.000	3.797,00	4.029,50	1,1%	005-Fortaleza	14.208.000	3.306,40	4.297,12	1,0%
031-Campos	25.500.000	5.241,40	4.865,11	1,8%	002-manaus	19.200.000	7.034,27	2.729,49	1,4%
040- Copacabana	33.580.000	2.062,03	16.284,92	2,4%	054-sorocaba	12.500.000	5.337,34	2.341,99	0,9%
037-cinelandia-rj	15.300.000	1.834,12	8.341,88	1,1%	076-sorocaba	5.000.000	2.089,12	2.393,35	0,4%
073-bom retiro	11.300.000	2.662,10	4.244,77	0,8%	048-aracaju	11.400.000	4.540,59	2.510,69	0,8%
056-lapa	15.000.000	2.397,40	6.256,78	1,1%	018-BH-RuaBahia	43.900.000	9.421,05	4.659,78	3,1%
057-penha	7.000.000	1.533,55	4.564,57	0,5%	014-BH-RuaRJ	43.340.000	13.021,00	3.328,47	3,1%
067-freguesia	7.900.000	2.259,00	3.497,12	0,6%	017-BH-RuaES	16.700.000	4.391,00	3.803,23	1,2%
013_Juiz_Fora_MG	21.553.000	5.226,00	4.124,19	1,5%	016-BH-Tamoios	38.542.000	10.728,71	3.592,42	2,7%
020_Cuiaba	11.140.000	3.347,00	3.328,35	0,8%	080-Sbento-483 A	8.279.152	1.159,17	7.142,31	0,6%
015-Uberlandia	12.634.000	4.674,00	2.703,04	0,9%	080-Sbento-483 B	24.720.848	5.947,30	4.156,65	1,8%
050-campinas	18.560.000	3.999,34	4.640,77	1,3%	081-Sjoao-central A	14.628.770	2.474,00	5.913,00	1,0%
075-Piracicaba	12.375.000	4.475,72	2.764,92	0,9%	081-Sjoao-central B	82.371.230	20.860,10	3.948,75	5,9%
074-campinas	18.140.000	5.295,14	3.425,78	1,3%	011-Goiania	30.000.000	8.069,97	3.717,49	2,1%
053-Aracatuba	11.700.000	4.875,60	2.399,70	0,8%	006-EdVirgo-Brasilia	26.200.000	4.593,67	5.703,50	1,9%
027-Toledo	8.950.000	3.450,00	2.594,20	0,6%	008-brasilia-CjNac	15.600.000	1.207,40	12.920,32	1,1%
077-Bauru	11.000.000	3.043,29	3.614,51	0,8%	043-CaxiasdoSul	13.000.000	5.149,00	2.524,76	0,9%
026-maringa	15.000.000	6.496,75	2.308,85	1,1%	044-Passo Fundo	9.200.000	3.886,37	2.367,25	0,7%
051-sjriopreto	5.800.000	2.569,06	2.257,64	0,4%	007-Brasilia-AsaS	10.200.000	1.757,82	5.802,64	0,7%
049-ribeirao preto	6.000.000	3.250,77	1.845,72	0,4%					
024-ponta grossa	10.200.000	6.818,10	1.496,02	0,7%	Total Geral	1.402.469.000	317.925,96	4.411,31	100,0%

CUSTOS COM REGISTROS E ITBI

Foi estimado um custo de 4% sobre os custos de aquisição dos imóveis, totalizando R$ 56.098.760,00.

2.2. PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS

As receitas operacionais são compostas basicamente pelos aluguéis dos imóveis, não existindo outras receitas em nossas projeções, sendo que as bases adotadas para as projeções dos alugueis de cada imóvel foram as abaixo relacionadas:

Itens	Total	Área Locável (m2)	R$/m2	%
058-jabaquara	86.000	1.506,26	57,10	0,7%
059-ipiranga	150.325	6.539,99	22,99	1,3%
060-Bras	93.930	4.013,76	23,40	0,8%
064-Santana	84.630	1.784,64	47,42	0,7%
065-Santo Amaro	170.000	4.651,64	36,55	1,4%
066-Ana Rosa	79.050	1.527,09	51,77	0,7%
068-Moema	158.333	2.258,84	70,09	1,3%
070-casaverde	60.000	2.059,64	29,13	0,5%
071-Paraiso	96.000	1.454,83	65,99	0,8%
072-Vila Carrao	70.958	2.483,42	28,57	0,6%
069-brooklin	85.560	1.843,34	46,42	0,7%
062-Campos Elyseos	125.178	5.669,27	22,08	1,0%
063- Pinheiros	110.670	2.120,45	52,19	0,9%
045- Porto Alegre	102.000	3.797,00	26,86	0,9%
031-Campos	206.000	5.241,40	39,30	1,7%
040- Copacabana	273.500	2.062,03	132,64	2,3%
037-cinelandia-rj	133.333	1.834,12	72,70	1,1%
073-bom retiro	88.500	2.662,10	33,24	0,7%
056-lapa	129.270	2.397,40	53,92	1,1%
057-penha	68.820	1.533,55	44,88	0,6%
067-freguesia	65.000	2.259,00	28,77	0,5%
013_Juiz_Fora_MG	210.550	5.226,00	40,29	1,8%
020_Cuiaba	90.208	3.347,00	26,95	0,8%
015-Uberlandia	125.833	4.674,00	26,92	1,0%
050-campinas	146.000	3.999,34	36,51	1,2%
075-Piracicaba	114.390	4.475,72	25,56	1,0%
074-campinas	128.000	5.295,14	24,17	1,1%
053-Aracatuba	99.000	4.875,60	20,31	0,8%
027-Toledo	60.400	3.450,00	17,51	0,5%
077-Bauru	91.083	3.043,29	29,93	0,8%
026-maringa	113.000	6.496,75	17,39	0,9%
051-sjriopreto	68.833	2.569,06	26,79	0,6%
049-ribeirao preto	58.590	3.250,77	18,02	0,5%
024-ponta grossa	80.000	6.818,10	11,73	0,7%
029-curitiba	474.300	12.259,99	38,69	4,0%
061-SCSul	72.700	3.733,00	19,47	0,6%
052-Sjcampos	114.000	4.812,57	23,69	1,0%
038-Jacarepagua	54.544	1.300,96	41,93	0,5%
035-Tijuca	100.000	1.291,87	77,41	0,8%
036-D.Caxias	71.000	2.384,13	29,78	0,6%
009-Brasilia-SBS1	2.295.000	31.702,46	72,39	19,1%
046-Florianopolis-321	171.000	5.277,31	32,40	1,4%
047-Florianopolis-329	104.000	3.104,81	33,50	0,9%
019-Cgrande	176.000	5.927,66	29,69	1,5%
021-belem Predio	265.980	8.131,62	32,71	2,2%
041-Leblon	186.929	1.373,42	136,10	1,6%
033-Niteroi-RJ	147.200	4.431,34	33,22	1,2%
005-Fortaleza	158.100	3.306,40	47,82	1,3%
002-manaus	222.270	7.034,27	31,60	1,9%
054-sorocaba	92.000	5.337,34	17,24	0,8%
076-sorocaba	36.700	2.089,12	17,57	0,3%
048-aracaju	135.408	4.540,59	29,82	1,1%
018-BH-RuaBahia	391.363	9.421,05	41,54	3,3%
014-BH-RuaRJ	391.667	13.021,00	30,08	3,3%
017-BH-RuaES	144.615	4.391,00	32,93	1,2%
016-BH-Tamoios	338.800	10.728,71	31,58	2,8%
080-Sbento-483 A	73.496	1.159,17	63,40	0,6%
080-Sbento-483 B	219.454	5.947,30	36,90	1,8%
081-Sjoao-central A	131.139	2.474,00	53,01	1,1%
081-Sjoao-central B	738.411	20.860,10	35,40	6,2%
011-Goiania	275.000	8.069,97	34,08	2,3%
006-EdVirgo-Brasilia	200.948	4.593,67	43,74	1,7%
008-brasilia-CjNac	153.822	1.207,40	127,40	1,3%
043-CaxiasdoSul	94.000	5.149,00	18,26	0,8%
044-Passo Fundo	65.000	3.886,37	16,73	0,5%
007-Brasilia-AsaS	82.208	1.757,82	46,77	0,7%
Total Geral	12.000.000	317.925,96	37,74	100,0%

Segundo informações da Votorantim Asset Management DTVM os contratos foram formalizados com base nos valores acima e nas condições abaixo:

Data base aluguel contratado	24/08/2012
Mês de reajuste	9
Periodicidade de reajuste	anual
Periodicidade de pagamento	mensal
Indice de reajuste	IPCA
Data de início do contrato	24/08/2012
Data de início do pagamento	30/11/2012
Data de fim de contrato	31/12/2022

Para as projeções de receitas de alugueis após o término dos contratos relacionados anteriormente, projetamos valores esperados por metro quadrado de locação para cada imóvel, admitindo-se parâmetros pesquisados em cada local e uma expectativa de evolução nos próximos anos, estabilizando posteriormente conforme apresentado em anexo.

De uma forma geral os alugueis tem uma tendencia de permanecerem estáveis ao longo do período de projeção explícita e também no período residual.

Foram consideradas provisões para vacância apenas após o término dos contratos existentes, estabelecendo uma provisão para eventuais possibilidades de não renovações apenas no período residual, fixando em 3,5% na fase de estabilidade e passando a cair gradualmente para 7% no fim da vida útil.

Sobre o potencial de aluguéis foi aplicado um deflator que ajusta a perda real de receitas em moeda constante em função do reajuste não ser feito em periodicidades inferiores há 12 meses. Para isto utilizou-se uma inflação inicial de 5,5% a.a. chegando a 4% a.a. em 5 anos e mantendo-se constante até o final da projeção.

As receitas financeiras proveniente da aplicação das reservas de caixa do FII foram projetadas com base em uma rentabilidade líquida de impostos de 85% do CDI em moeda constante.

Definida as bases das receitas, partimos para as projeções das despesas operacionais que reduzirão o resultado líquido.

Estas despesas são representadas basicamente por provisões para despesas de limpeza, segurança e outros gastos equivalentes ao condomínio assumido pelos locatários (IPTU, taxa de lixo) das áreas vagas que devem ser assumidos pelos proprietários, além das despesas recorrentes do fundo e uma provisão para eventuais inadimplências irrecuperáveis.

Neste caso como os imóveis já estão alugados, admitimos que durante o prazo destes contratos existentes ou em formalização não terão despesas com encargos de áreas vagas ou inadimplência.

Os impostos de renda e contribuição social sobre o lucro, PIS e COFINS foram desconsiderados admitindo-se que o fundo terá os benefícios de isenção destes tributos. Também não foram considerados impostos de renda para os cotistas na distribuição de resultados.

As despesas de estruturação inicial e as recorrentes do fundo foram consideradas conforme diretrizes apresentadas pela solicitante, conforme abaixo:

Taxa de Registro da Oferta na CVM/BM&Fbovespa	7.700,00
Assessor legal	512.000,00
Estudos de viabilidades	35.000,00
Avaliação imobiliária	530.000,00
Despesas antes da oferta secundária	1.001.810,00
Total	2.086.510,00

Estas despesas foram consideradas como pagas pelo fundo na data de investimento dos novos cotistas.

Despesas recorrentes do Fundo	Fixa	Variável	base de cálculo
Taxa de administração,controladoria e custódia	-	0,277%	ao ano sobre o PL
Taxa CVM/BOVESPA	4.241,67	0,00%	mensal
Despesas com auditoria	4.166,67	0,00%	mensal
Despesas com CETIP/SELIC	1.375,00	0,00%	mensal
Despesas com reavaliação anual dos imóveis	26.666,67	0,00%	mensal
Despesas com publicações legais	16.666,67	0,00%	mensal
Despesas com seguro dos imóveis	37.500,00	0,0%	mensal
Outras despesas	430,00	0,00%	mensal
Reserva de contingências	-	2,0%	do resultado operacional liquido

As despesas de gestão de contratos ou imobiliária foram desconsideradas das projeções por orientação da solicitante por não haver previsão de contratação neste sentido, até o momento.

A taxa de administração, controladoria e custódia tem como base o Patrimônio Líquido do Fundo na Data de Emissão, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o valor considerado como Patrimônio Líquido do Fundo na Data de Emissão deverá ser atualizado anualmente pelo IPCA/IBGE e a taxa deve ser calculada com base na fórmula abaixo:

TA = F x [0,277% x (PLt0 - Amortiz t-1) x (1+IPCA)]

$$F = \frac{Aluguel_{t-1}}{12.000.000 \times (1 + IPCA)}$$

Onde:

TA = Taxa de Administração total a ser calculada e paga, conforme determinado no presente item.
F = Fator limitante de cobrança da Taxa de Administração e que não poderá ser inferior a 0,6 e superior a 1,0.
PLt0 = Patrimônio Líquido do Fundo, calculado na Data de Emissão.
Amortiz t-1 = Somatório das amortizações extraordinárias de principal realizadas até o mês anterior ao que se refere à cobrança da Taxa de Administração.
IPCA = IPCA/IBGE acumulado desde a Data de Emissão e que será atualizado anualmente.
Aluguel t-1 = Somatório dos valores recebidos a título de locação dos imóveis no mês anterior ao que se refere à cobrança da Taxa de Administração.

Após o prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da Data de Emissão, inclusive, a Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 0,254% (zero vírgula duzentos e cinquenta e quatro milésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

2.3. REINVESTIMENTOS NO CONTEXTO DO BANCO DO BRASIL

Conforme diretriz da Votorantim Asset Management DTVM foi necessário estimar um montante aproximado para investimento nos imóveis no curto e médio prazo (próximos 10 anos) para colocá-los em condições ideais para uso do banco.

Dentro deste contexto, buscamos informações junto ao departamento responsável pelas obras de reformas e manutenção do banco, debatendo com eles evidências e parâmetros de intervenções efetuadas em imóveis do banco, em período recente, para estruturar um modelo de estimação de custos de reformas para os imóveis avaliandos.

Este procedimento permitiu-nos determinar, para cada imóvel, uma verba a ser provisionada para reinvestimento nos imóveis totalizando uma verba total de R$ 130.940.000,00.

Estes parâmetros de reinvestimentos no contexto do banco foram utilizados apenas nos cenários de Sale & Lease Back e Fundo de Investimento Imobiliário para os primeiros 10 anos de projeção.

2.4. OUTROS PARÂMETROS ADICIONAIS

O investimento dos novos cotistas foi considerado como no dia imeditamente anterior ao início do pagamento dos alugueis.

Adicionalmente a partir do período residual consideramos as provisões para reinvestimentos reais, que compõem o Fundo de Reposição de Ativos que foi projetado com base no conceito de depreciação de edificações conforme critério de Kuentzle, que estabelece menor intensidade de depreciação na fase inicial de vida do prédio, aumentando com o envelhecimento da construção seguindo a equação de uma parábola.

A vida útil real arbitrada foi de 70 anos total, ajustando cada imóvel em função da sua idade aparente e considerando que o FRA provisionado pelos proprietários refere-se a 40% desta depreciação calculada média ponderada para os imóveis.

Nesta fase de projeção para o valor residual consideramos que está provisão para reinvestimentos para reposição de ativos será suportada pela Reserva para contingências e complementada pelo FRA.

O valor residual foi calculado com base no valor presente dos fluxos futuros estimados para a fase posterior de projeção explícita de 10 anos, considerando o prazo restante da vida útil do imóvel, representando um ciclo de estabilidade ou evolução vegetativa, passando para a fase de declínio até o final da vida útil. Considerando que nesta fase sem um investimento significativo para reciclagem este perde qualidade e, portanto, a renda é decrescente em função dos aspectos mercadológicos e físicos, visto que as taxas de depreciação vão se acentuando.

Este critério adotado pode ser comparado ao conceito tradicional de estabelecer uma perpetuidade ao final do ciclo de projeção explicita que teria um resultado equivalente caso adotassemos uma taxa de desconto de 8,4% ao ano.

3. CUSTO DE CAPITAL (WACC)

A taxa utilizada para descontar o fluxo de caixa do cotista converte o fluxo de caixa futuro em valor presente para os cotistas que esperam ser recompensados pelo custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente.

O cálculo foi efetuado dentro do conceito tradicional de CAPM – Capital Asset Pricing Model, estimando-se a taxa de juros livre de risco e o prêmio pelo risco em função do Beta para o negócio em estudo, conforme fórmula abaixo:

Ke = Rf + (Rp x Beta) + Rliq

Onde:
Rf = taxa de retorno livre de risco
Rp = prêmio de risco esperado para o mercado em geral
Beta = risco sistemático da empresa (eventualmente o Beta Total incluindo o risco não sistemático)
Rliq = risco de liquidez e porte

Para a taxa livre de risco (Rf) foi utilizado o parâmetro de títulos do tesouro nacional, fixando em 5,0% ao ano no momento atual e depois estabilizada em 4,2% após 5 anos.

Com relação à taxa de retorno do mercado em geral (Rm) foi considerado o prêmio médio de 6,04% ao ano (fonte Aswath Damodaran) acima da taxa livre de risco conforme históricos de performance de longo prazo dos índices de ações nos Estados Unidos no momento atual e depois estabilizada em 5,0% após 5 anos.

No que se refere à adoção do indicador de risco Beta para o empreendimento, optamos por nos orientar em função dos referenciais apresentados no site do professor Aswath Damodaran para as empresas brasileiras enquadradas no setor “Real Estate (Operations & Services)”.

Consideramos as taxas de atratividade de investidores do mercado imobiliário e fixamos o beta médio desalavancado de 0,50 para o momento atual em que o empreendimento já está operando.

O prêmio pelo risco de liquidez e tamanho do empreendimento foi adotado de 0,50% ao ano para este perfil de investimento atualmente com uma queda gradual para 0,30% em 10 anos.

Assim, o custo de capital adotado como taxa de desconto do fluxo de caixa para o investidor é o seguinte:

Ke = 5,0% + (6,04% x 0,50) + 0,50% = 8,50 % (data base da avaliação)
Ke = 4,2% + (5,00% x 0,50) + 0,30% = 7,00 % (valor residual)

Estes parâmetros de rentabilidade foram dimensionados pelos critérios do CAPM apresentados anteriormente, mas também checados e confrontados com os níveis de taxas de atratividade de participantes do mercado imobiliário nacional em cada fase de evolução do ciclo de vida de empreendimentos desta natureza.

4. VALOR ECONÔMICO DO FUNDO (NPV)

O valor econômico do fundo equiparado ao valor do empreendimento foi calculado com base no critério do Fluxo de Caixa Descontado (DCF – Discounted Cash Flow), dentro do conceito de valor presente líquido (NPV), considerado em cada data analisada o fluxo de caixa futuro descontado pelo respectivo custo de capital (Ke) calculado no item anterior, conforme fórmula abaixo:

$$NPVi = \sum_{i=1}^{n} \frac{FCFi}{(1+Ke)^{i}}$$

Onde:
NPVi = Valor Econômico do Fundo na data (i)
FCFi = Fluxo de Caixa Líquido dos cotistas na Data (i)
Ke = custo de capital próprio

Com base no modelo de cenário proposto, arbitrou-se os seguintes valores referenciais para o fundo:

Valor Econômico do FII (fair value)	R$ 1.632.450.168,00 (Cenário 1)
	R$ 1.616.193.568,00 (Cenário 2)

Estes valores foram calculados na data imediatamente após o investimento pelos novos cotistas, após o investimento para aquisição e estruturação, ou seja, é o valor econômico das cotas na mesma data após os investimentos.

5. VALORES REFERENCIAIS E INDICADORES DE VIABILIDADE

Com base no modelo estabelecido e considerando-se os cenários esperados para o fundo, arbitrou-se as seguintes taxas de retorno para o Cotista que irá fazer os investimentos:

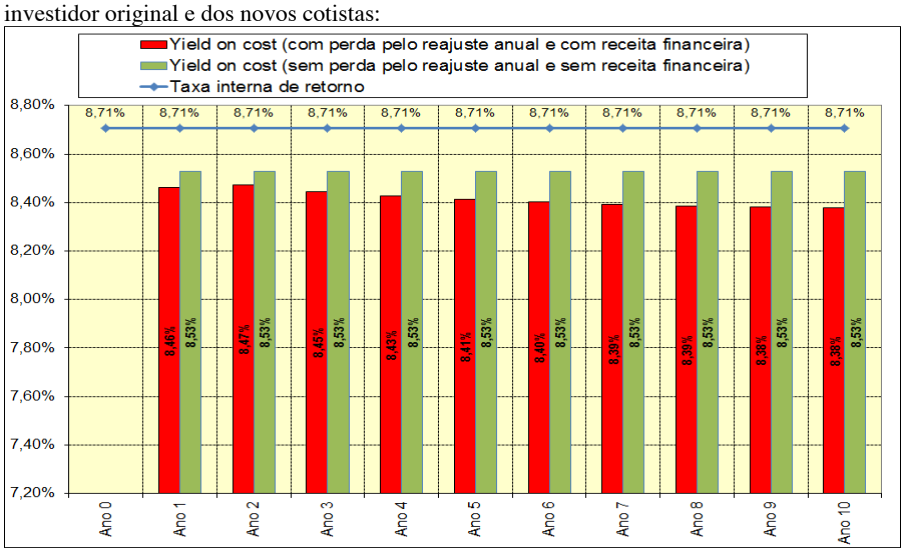
Cenário 1: **Sem** o ajuste pela desvalorização da moeda em função do reajuste anual dos alugueis e **sem** receita financeira sobre as reservas em caixa.

Taxa de retorno anual, equivalente, no conceito interno	8,9%
Tempo de Retorno do capital puro (Pay Back em meses)	123
Valor presente liquido em R$ mil	40.198

Cenário 2: **Com** o ajuste pela desvalorização da moeda em função do reajuste anual dos alugueis e **com** receita financeira sobre as reservas em caixa.

Taxa de retorno anual, equivalente, no conceito interno	8,7%
Tempo de Retorno do capital puro (Pay Back em meses)	123
Valor presente liquido em R$ mil	23.948

Com relação a Taxa de rendimento sobre o custo de investimento ("Yield on cost") a expectativa é que os resultados apresentem a evolução abaixo para o cenário consolidado do investidor original e dos novos cotistas:

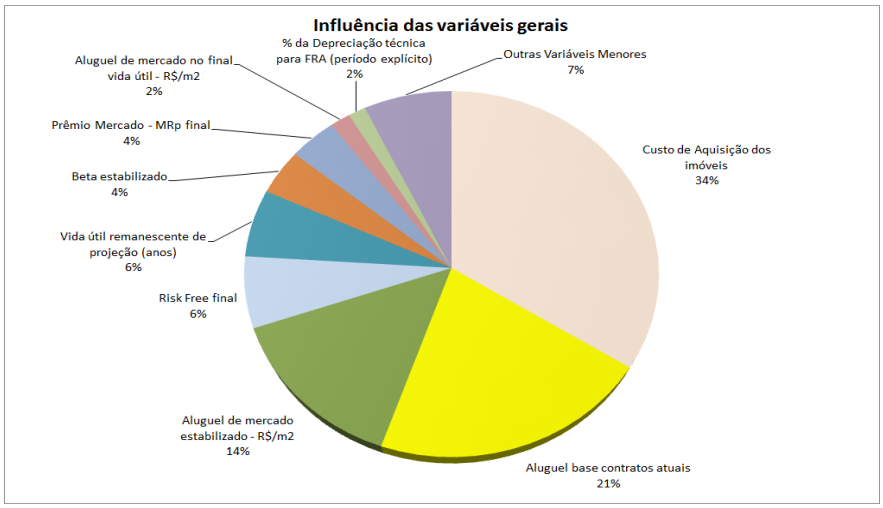


Não podemos esquecer também que o investidor deve ter consciência que qualquer decisão com base nestas informações deve ser precedida de uma análise cuidadosa das premissas e parâmetros fixados para a simulação, visto que estes resultados são vinculados aos cenários arbitrados, podendo apresentar diferenças em suas variáveis que carregam normalmente um grau de incerteza usual nestes modelos de simulação.

6. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS

O nível de incerteza envolvido na operação foi dimensionado considerando-se a percepção do analista do grau de incerteza associado a cada variável projetada, aquilatando inclusive a participação aproximada de cada uma na composição do resultado analisado.

Para o modelo de simulação proposto, analisou-se a sensibilidade de cada variável para uma alteração negativa de 15%, obtendo-se os seguintes resultados para a situação dos eventuais **Novos Investidores** que entrarem no fundo no estágio atual e participarão do ciclo completo do empreendimento:

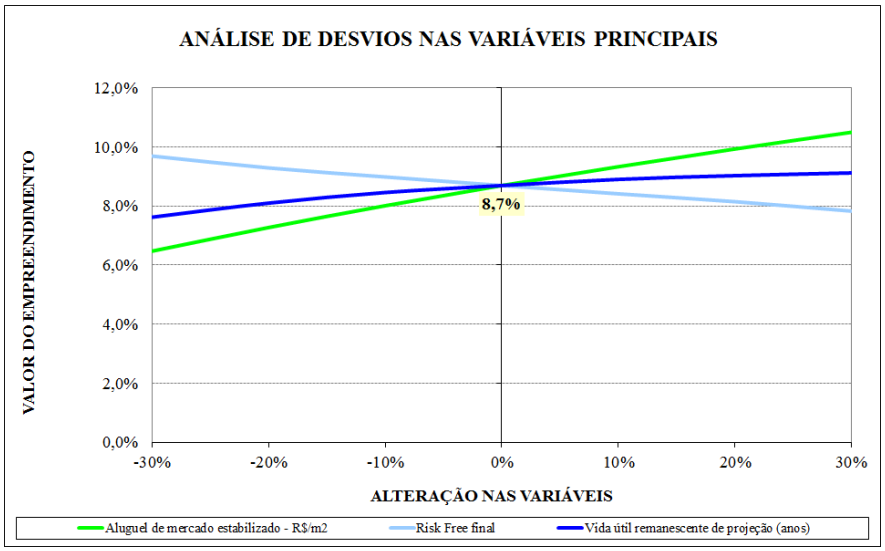


A análise de sensibilidade das variáveis na visão do investidor mostra que a variável mais significativa do modelo de viabilidade é o Custo de Aquisição, seguido do Aluguel base dos contratos e do Aluguel de mercado estabilizado que influência no valor residual. O nível de incertezas é classificado como baixo, com um coeficiente de 0,75.

7. ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações de mercado e desempenho, retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas.

Projetando-se quebras e melhorias nas variáveis mais significativas dos empreendimentos nos períodos de operação e exaustão, desconsiderando-se os custos de aquisição dos imóveis e de estruturação do fundo, obteve-se as seguintes alterações na taxa interna de retorno do Fundo para os novos investidores.



Esta análise mostra que a variável principal, Aluguel de mercado estabilizado, tem influência isolada mais significativa no modelo de cálculo, alterando os resultados do fundo em proporção relevantes.

III. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante dos critérios expostos, concluímos os seguintes resultados para a Taxa de Retorno dos cotistas do FII avaliando para a data de referência de julho de 2012:

a) **Cenário 1: Sem o ajuste pela desvalorização da moeda em função do reajuste anual dos alugueis e sem receita financeira sobre as reservas em caixa :**

Taxa Interna de Retorno:	**8,9% ao ano**
Yield on cost:	**8,5% ao ano (ano 1)**
Valor presente líquido:	**R$ 40.198.000,00**
Valor Econômico do FII (fair value):	**R$ 1.632.450.168,00**

b) **Cenário 2: Com o ajuste pela desvalorização da moeda em função do reajuste anual dos alugueis e com receita financeira sobre as reservas em caixa:**

Taxa Interna de Retorno:	**8,7% ao ano**
Yield on cost:	**8,5% ao ano (ano 1)**
Valor presente líquido:	**R$ 23.948.000,00**
Valor Econômico do FII (fair value):	**R$ 1.616.193.568,00**

É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela Consult em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela solicitante e levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de aquisição e operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados.

Desta forma ratificamos que a Consult não está por meio deste relatório fornecendo qualquer garantia de que os valores aqui contidos são verdadeiros e representam resultados e performances assegurados. A performance efetiva dos empreendimentos está sujeita a um número de fatores não controláveis pela Consult e pela própria solicitante, incluindo-se principalmente a conjuntura econômica, os valores de locação, taxas de vacância, política de impostos e outras variáveis relevantes.

Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimento ou desinvestimento.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

SYLVIO WEY DE ALMEIDA	**CARLOS EDUARDO FONSECA**
ENGENHEIRO	**ECONOMISTA**
CREA Nº 178.878/D	**CORECON nº 39777**

IV. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente resumo do laudo, de nº 16.834.001/0612 que se compõe de 20 (vinte) folhas computadorizadas de um só lado e rubricadas, sendo a última folha datada.

Em anexo:

- Fluxos de caixa anuais projetados SEM o ajuste pela desvalorização da moeda em função do reajuste anual dos alugueis e sem receita financeira sobre as reservas em caixa;
- Fluxos de caixa anuais projetados COM o ajuste pela desvalorização da moeda em função do reajuste anual dos alugueis e com receita financeira sobre as reservas em caixa;
- Fluxos de caixa mensais projetados SEM o ajuste pela desvalorização da moeda em função do reajuste anual dos alugueis e sem receita financeira sobre as reservas em caixa;
- Fluxos de caixa mensais projetados COM o ajuste pela desvalorização da moeda em função do reajuste anual dos alugueis e com receita financeira sobre as reservas em caixa;
- Parâmetros de mercado para locação.

São Paulo, 19 de outubro de 2012.

FLUXOS DE CAIXA ANUAIS PROJETADOS

SEM
o ajuste pela desvalorização da moeda em função do reajuste anual dos alugueis e sem receita financeira sobre as reservas em caixa

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

	Ano	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Total
	R$ em moeda constante												
+	**Receitas Operacionais**	**-**	**144.000**	**144.000**	**144.000**	**144.000**	**144.000**	**144.000**	**144.000**	**144.000**	**144.000**	**144.000**	**1.440.000**
-	Área locável (m2)	317.926	317.926	317.926	317.926	317.926	317.926	317.926	317.926	317.926	317.926	317.926	
-	Unitário de mercado locação (R$/m2)	-	37,74	37,90	38,03	38,06	38,09	38,11	38,12	38,13	38,12	38,12	
-	Potencial de Mercado de Alugueis	-	143.983	144.593	145.089	145.202	145.320	145.412	145.442	145.476	145.446	145.417	1.451.381
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Alugueis Efetivos	-	144.000	144.000	144.000	144.000	144.000	144.000	144.000	144.000	144.000	144.000	1.440.000
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**2.087**	**8.266**	**8.266**	**8.266**	**8.266**	**8.266**	**8.266**	**8.266**	**8.266**	**8.266**	**8.266**	**84.742**
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Gestão de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Taxa de administração,controladoria e custódia	-	4.403	4.403	4.403	4.403	4.403	4.403	4.403	4.403	4.403	4.403	44.029
-	Taxa CVM/BOVESPA	-	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	509
-	Despesas com auditoria	-	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	500
-	Despesas com CETIP/SELIC	-	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	165
-	Despesas com reavaliação anual dos imóveis	-	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	3.200
-	Despesas com publicações legais	-	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	2.000
-	Reserva de contingências	-	2.770	2.770	2.770	2.770	2.770	2.770	2.770	2.770	2.770	2.770	27.701
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	2.087	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.087
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**(2.087)**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**1.355.258**
-	Depreciação	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**(2.087)**	**135.733**	**135.733**	**135.733**	**135.733**	**135.733**	**135.733**	**135.733**	**135.733**	**135.733**	**135.733**	**1.355.243**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	**-**	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(0)**
=	**Lucro antes de Impostos**	**(2.087)**	**135.733**	**135.733**	**135.733**	**135.733**	**135.733**	**135.733**	**135.733**	**135.733**	**135.733**	**135.733**	**1.355.243**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**(2.087)**	**135.733**	**135.733**	**135.733**	**135.733**	**135.733**	**135.733**	**135.733**	**135.733**	**135.733**	**135.733**	**1.355.243**
+	Depreciação e Amortização	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**(2.087)**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**1.355.258**
-	Investimento em novos ativos	1.458.568	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.458.568
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	24.718	27.125	15.116	16.475	14.338	11.016	7.996	5.676	4.070	4.409	130.940
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**(1.460.654)**	**111.016**	**108.610**	**120.619**	**119.259**	**121.396**	**124.718**	**127.738**	**130.059**	**131.664**	**131.325**	**(234.250)**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(1.460.654)	(1.349.638)	(1.241.028)	(1.120.410)	(1.001.151)	(879.755)	(755.036)	(627.298)	(497.240)	(365.575)	(234.250)	
+	**Integralização dos Cotistas**	**1.591.594**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1.591.594**
+	Reservas e provisões	130.940	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	130.940
=	Fluxos de Caixa Acumulado	1.591.594	1.591.594	1.591.594	1.591.594	1.591.594	1.591.594	1.591.594	1.591.594	1.591.594	1.591.594	1.591.594	
-	**Remuneração de Cotistas**	**-**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**1.357.344**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**	130.940	(24.718)	(27.125)	(15.116)	(16.475)	(14.338)	(11.016)	(7.996)	(5.676)	(4.070)	(4.409)	0
=	**Aplicações + Disponibilidades**	130.940	106.222	79.097	63.981	47.506	33.168	22.151	14.155	8.479	4.409	0	
	Cotistas												
-	**Investimento na aquisição das Cotas**	**1.591.594**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1.591.594**
+	**Remuneração das Cotas**	**-**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**1.357.344**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.590.644	1.590.644
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**(1.591.594)**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**135.734**	**(234.250)**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

	Ano	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	
	R$ em moeda constante												Total
+	**Receitas Operacionais**		**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
-	Área locável (m2)												
-	Unitário de mercado locação (R$/m2)												
-	Potencial de Mercado de Alugueis		100,0%	100,4%	100,8%	100,8%	100,9%	101,0%	101,0%	101,0%	101,0%	101,0%	100,8%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Alugueis Efetivos		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	**Impostos sobre receitas**		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
-	PIS		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	COFINS		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	**Despesas Operacionais**		**5,7%**	**5,7%**	**5,7%**	**5,7%**	**5,7%**	**5,7%**	**5,7%**	**5,7%**	**5,7%**	**5,7%**	**5,9%**
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Inadimplência irrecuperável		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Gestão de contratos de locação		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Taxa de administração,controladoria e custódia		3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%
-	Taxa CVM/BOVESPA		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas com auditoria		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas com CETIP/SELIC		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas com reavaliação anual dos imóveis		0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
-	Despesas com publicações legais		0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
-	Reserva de contingências		1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,1%**
-	Depreciação		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**		**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,1%**
-/+	Receitas/Despesas financeiras		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
=	**Lucro antes de Impostos**		**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,1%**
-	Impostos (IR/CSSL)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	**Lucro liquido**		**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,1%**
+	Depreciação e Amortização		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**		**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,1%**
-	Investimento em novos ativos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	101,3%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		17,2%	18,8%	10,5%	11,4%	10,0%	7,7%	5,6%	3,9%	2,8%	3,1%	9,1%
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**		**77,1%**	**75,4%**	**83,8%**	**82,8%**	**84,3%**	**86,6%**	**88,7%**	**90,3%**	**91,4%**	**91,2%**	**-16,3%**
=	Fluxos de Caixa Acumulado		-937,2%	-861,8%	-778,1%	-695,2%	-610,9%	-524,3%	-435,6%	-345,3%	-253,9%	-162,7%	0,0%
+	**Integralização dos Cotistas**		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**110,5%**
+	Reservas e provisões		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	9,1%
=	Fluxos de Caixa Acumulado		1105,3%	1105,3%	1105,3%	1105,3%	1105,3%	1105,3%	1105,3%	1105,3%	1105,3%	1105,3%	0,0%
-	**Remuneração de Cotistas**		**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**		-17,2%	-18,8%	-10,5%	-11,4%	-10,0%	-7,7%	-5,6%	-3,9%	-2,8%	-3,1%	0,0%
=	**Aplicações + Disponibilidades**		73,8%	54,9%	44,4%	33,0%	23,0%	15,4%	9,8%	5,9%	3,1%	0,0%	0,0%

Cotistas

-	**Investimento na aquisição das Cotas**		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**110,5%**
+	**Remuneração das Cotas**		**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**
-	Impostos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1104,6%	110,5%
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**		**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,3%**	**-16,3%**

FLUXOS DE CAIXA ANUAIS PROJETADOS

COM

o ajuste pela desvalorização da moeda em função do reajuste anual dos alugueis e com receita financeira sobre as reservas em caixa

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

	Ano	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Total
	R$ em moeda constante												
+	**Receitas Operacionais**	**-**	**140.581**	**140.789**	**140.984**	**141.168**	**141.336**	**141.435**	**141.435**	**141.435**	**141.435**	**141.435**	**1.412.034**
-	Área locável (m2)	317.926	317.926	317.926	317.926	317.926	317.926	317.926	317.926	317.926	317.926	317.926	
-	Unitário de mercado locação (R$/m2)	-	36,86	37,07	37,25	37,32	37,40	37,44	37,44	37,45	37,44	37,44	
-	Potencial de Mercado de Alugueis	-	140.613	141.415	142.096	142.390	142.667	142.822	142.852	142.885	142.856	142.827	1.423.423
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Alugueis Efetivos	-	140.581	140.789	140.984	141.168	141.336	141.435	141.435	141.435	141.435	141.435	1.412.034
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**2.087**	**8.095**	**8.105**	**8.115**	**8.124**	**8.132**	**8.137**	**8.137**	**8.137**	**8.137**	**8.137**	**83.345**
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Gestão de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Taxa de administração,controladoria e custódia	-	4.298	4.305	4.311	4.316	4.321	4.325	4.325	4.325	4.325	4.325	43.174
-	Taxa CVM/BOVESPA	-	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	509
-	Despesas com auditoria	-	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	500
-	Despesas com CETIP/SELIC	-	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	165
-	Despesas com reavaliação anual dos imóveis	-	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	3.200
-	Despesas com publicações legais	-	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	2.000
-	Reserva de contingências	-	2.704	2.708	2.712	2.715	2.718	2.720	2.720	2.720	2.720	2.720	27.159
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	2.087	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.087
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**(2.087)**	**132.486**	**132.684**	**132.870**	**133.044**	**133.203**	**133.298**	**133.298**	**133.298**	**133.298**	**133.298**	**1.328.689**
-	Depreciação	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**(2.087)**	**132.485**	**132.682**	**132.868**	**133.043**	**133.202**	**133.296**	**133.296**	**133.296**	**133.296**	**133.296**	**1.328.675**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	**-**	**(2.180)**	**(2.166)**	**(1.547)**	**(1.102)**	**(721)**	**(457)**	**(300)**	**(187)**	**(107)**	**(39)**	**(8.805)**
=	**Lucro antes de Impostos**	**(2.087)**	**134.665**	**134.848**	**134.415**	**134.145**	**133.923**	**133.753**	**133.596**	**133.484**	**133.404**	**133.335**	**1.337.480**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**(2.087)**	**134.665**	**134.848**	**134.415**	**134.145**	**133.923**	**133.753**	**133.596**	**133.484**	**133.404**	**133.335**	**1.337.480**
+	Depreciação e Amortização	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**(2.087)**	**134.666**	**134.849**	**134.416**	**134.146**	**133.924**	**133.755**	**133.597**	**133.485**	**133.405**	**133.337**	**1.337.495**
-	Investimento em novos ativos	1.458.568	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.458.568
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	24.718	27.125	15.116	16.475	14.338	11.016	7.996	5.676	4.070	4.409	130.940
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**(1.460.654)**	**109.948**	**107.725**	**119.301**	**117.671**	**119.586**	**122.738**	**125.601**	**127.809**	**129.335**	**128.927**	**(252.013)**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(1.460.654)	(1.350.706)	(1.242.981)	(1.123.681)	(1.006.010)	(886.424)	(763.686)	(638.085)	(510.275)	(380.940)	(252.013)	
+	**Integralização dos Cotistas**	**1.591.594**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1.591.594**
+	Reservas e provisões	130.940	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	130.940
=	Fluxos de Caixa Acumulado	1.591.594	1.591.594	1.591.594	1.591.594	1.591.594	1.591.594	1.591.594	1.591.594	1.591.594	1.591.594	1.591.594	
-	**Remuneração de Cotistas**	**-**	**134.666**	**134.849**	**134.416**	**134.146**	**133.924**	**133.755**	**133.597**	**133.485**	**133.405**	**133.337**	**1.339.581**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**	130.940	(24.718)	(27.125)	(15.116)	(16.475)	(14.338)	(11.016)	(7.996)	(5.676)	(4.070)	(4.409)	0
=	**Aplicações + Disponibilidades**	130.940	106.222	79.097	63.981	47.506	33.168	22.151	14.155	8.479	4.409	0	
	Cotistas												
-	**Investimento na aquisição das Cotas**	**1.591.594**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1.591.594**
+	**Remuneração das Cotas**	**-**	**134.666**	**134.849**	**134.416**	**134.146**	**133.924**	**133.755**	**133.597**	**133.485**	**133.405**	**133.337**	**1.339.581**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.579.454	1.579.454
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**(1.591.594)**	**134.666**	**134.849**	**134.416**	**134.146**	**133.924**	**133.755**	**133.597**	**133.485**	**133.405**	**133.337**	**(252.013)**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

	Ano	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	
	R$ em moeda constante												Total
+	**Receitas Operacionais**		**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
-	Área locável (m2)												
-	Unitário de mercado locação (R$/m2)												
-	Potencial de Mercado de Alugueis		100,0%	100,4%	100,8%	100,9%	100,9%	101,0%	101,0%	101,0%	101,0%	101,0%	100,8%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Alugueis Efetivos		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	**Impostos sobre receitas**		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
-	PIS		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	COFINS		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	**Despesas Operacionais**		**5,8%**	**5,8%**	**5,8%**	**5,8%**	**5,8%**	**5,8%**	**5,8%**	**5,8%**	**5,8%**	**5,8%**	**5,9%**
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Inadimplência irrecuperável		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Gestão de contratos de locação		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Taxa de administração,controladoria e custódia		3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%
-	Taxa CVM/BOVESPA		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas com auditoria		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas com CETIP/SELIC		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas com reavaliação anual dos imóveis		0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
-	Despesas com publicações legais		0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
-	Reserva de contingências		1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		**94,2%**	**94,2%**	**94,2%**	**94,2%**	**94,2%**	**94,2%**	**94,2%**	**94,2%**	**94,2%**	**94,2%**	**94,1%**
-	Depreciação		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**		**94,2%**	**94,2%**	**94,2%**	**94,2%**	**94,2%**	**94,2%**	**94,2%**	**94,2%**	**94,2%**	**94,2%**	**94,1%**
-/+	Receitas/Despesas financeiras		**-1,6%**	**-1,5%**	**-1,1%**	**-0,8%**	**-0,5%**	**-0,3%**	**-0,2%**	**-0,1%**	**-0,1%**	**0,0%**	**-0,6%**
=	**Lucro antes de Impostos**		**95,8%**	**95,8%**	**95,3%**	**95,0%**	**94,8%**	**94,6%**	**94,5%**	**94,4%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,7%**
-	Impostos (IR/CSSL)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	**Lucro liquido**		**95,8%**	**95,8%**	**95,3%**	**95,0%**	**94,8%**	**94,6%**	**94,5%**	**94,4%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,7%**
+	Depreciação e Amortização		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**		**95,8%**	**95,8%**	**95,3%**	**95,0%**	**94,8%**	**94,6%**	**94,5%**	**94,4%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,7%**
-	Investimento em novos ativos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	103,3%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		17,6%	19,3%	10,7%	11,7%	10,1%	7,8%	5,7%	4,0%	2,9%	3,1%	9,3%
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**		**78,2%**	**76,5%**	**84,6%**	**83,4%**	**84,6%**	**86,8%**	**88,8%**	**90,4%**	**91,4%**	**91,2%**	**-17,8%**
=	Fluxos de Caixa Acumulado		-960,8%	-882,9%	-797,0%	-712,6%	-627,2%	-540,0%	-451,1%	-360,8%	-269,3%	-178,2%	0,0%
+	**Integralização dos Cotistas**		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**112,7%**
+	Reservas e provisões		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	9,3%
=	Fluxos de Caixa Acumulado		1132,2%	1130,5%	1128,9%	1127,4%	1126,1%	1125,3%	1125,3%	1125,3%	1125,3%	1125,3%	0,0%
-	**Remuneração de Cotistas**		**95,8%**	**95,8%**	**95,3%**	**95,0%**	**94,8%**	**94,6%**	**94,5%**	**94,4%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,9%**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**		-17,6%	-19,3%	-10,7%	-11,7%	-10,1%	-7,8%	-5,7%	-4,0%	-2,9%	-3,1%	0,0%
=	**Aplicações + Disponibilidades**		75,6%	56,2%	45,4%	33,7%	23,5%	15,7%	10,0%	6,0%	3,1%	0,0%	0,0%

Cotistas

-	**Investimento na aquisição das Cotas**		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**112,7%**
+	**Remuneração das Cotas**		**95,8%**	**95,8%**	**95,3%**	**95,0%**	**94,8%**	**94,6%**	**94,5%**	**94,4%**	**94,3%**	**94,3%**	**94,9%**
-	Impostos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1116,7%	111,9%
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**		**95,8%**	**95,8%**	**95,3%**	**95,0%**	**94,8%**	**94,6%**	**94,5%**	**94,4%**	**94,3%**	**94,3%**	**-17,8%**

FLUXOS DE CAIXA MENSAIS PROJETADOS

SEM
o ajuste pela desvalorização da moeda em função do reajuste anual dos alugueis e sem receita financeira sobre as reservas em caixa

CONSULT Soluções Patrimoniais

	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012
	Meses	jan/12	fev/12	mar/12	abr/12	mai/12	jun/12	jul/12	ago/12	set/12	out/12	nov/12	dez/12
	R$ em moeda constante	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	**Receitas Operacionais**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**12.000**	**12.000**
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**317.926**	**317.926**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38	38
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.986,00	11.986,00
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.000	12.000
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**2.087**	**689**	**689**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxa de administração,controladoria e custódia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	367	367
	Taxa CVM/BOVESPA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	4
	Despesas com auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	4
	Despesas com CETIP/SELIC	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
	Despesas com reavaliação anual dos imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27	27
	Despesas com publicações legais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17	17
	Despesas com seguro dos imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38	38
	Outras despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0
	Reserva de contingências	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	231	231
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.087	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**(2.087)**	**11.311**	**11.311**
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**(2.087)**	**11.311**	**11.311**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)
=	**Lucro antes de Impostos**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**(2.087)**	**11.311**	**11.311**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**(2.087)**	**11.311**	**11.311**
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**(2.087)**	**11.311**	**11.311**
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.458.568	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.060	2.060
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**(1.460.654)**	**9.251**	**9.251**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.460.654)	(1.451.403)	(1.442.152)
+	**Integralização dos Cotistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**1.591.594**	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	130.940	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.251	18.503
-	**Remuneração de Cotistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**11.311**	**11.311**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	130.940	(2.060)	(2.060)
=	**Aplicações + Disponibilidades**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	130.940	128.880	126.820
	Cotistas												
-	**Investimento na aquisição das Cotas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**1.591.594**	-	-
+	**Remuneração das Cotas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**11.311**	**11.311**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**(1.591.594)**	**11.311**	**11.311**

CONSULT Soluções Patrimoniais

	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013
	Meses	jan/13	fev/13	mar/13	abr/13	mai/13	jun/13	jul/13	ago/13	set/13	out/13	nov/13	dez/13
	R$ em moeda constante	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	**Receitas Operacionais**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**
	Área locável (m2)	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	Potencial de Mercado de Alugueis	11.986,00	11.986,00	11.986,00	11.986,00	12.011,17	12.011,17	12.011,17	12.011,17	12.011,17	12.011,17	12.036,56	12.036,56
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxa de administração,controladoria e custódia	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367
	Taxa CVM/BOVESPA	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com auditoria	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com CETIP/SELIC	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com reavaliação anual dos imóveis	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
	Despesas com publicações legais	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas com seguro dos imóveis	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	Outras despesas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reserva de contingências	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	**Lucro antes de Impostos**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2.060	2.060	2.060	2.060	2.060	2.060	2.060	2.060	2.060	2.060	2.260	2.260
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**9.251**	**9.251**	**9.251**	**9.251**	**9.251**	**9.251**	**9.251**	**9.251**	**9.251**	**9.251**	**9.051**	**9.051**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(1.432.900)	(1.423.649)	(1.414.398)	(1.405.146)	(1.395.895)	(1.386.644)	(1.377.392)	(1.368.141)	(1.358.890)	(1.349.638)	(1.340.587)	(1.331.537)
+	**Integralização dos Cotistas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações	27.754	37.005	46.257	55.508	64.759	74.011	83.262	92.513	101.765	111.016	120.067	129.118
-	**Remuneração de Cotistas**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**	(2.060)	(2.060)	(2.060)	(2.060)	(2.060)	(2.060)	(2.060)	(2.060)	(2.060)	(2.060)	(2.260)	(2.260)
=	**Aplicações + Disponibilidades**	124.760	122.701	120.641	118.581	116.521	114.461	112.401	110.341	108.282	106.222	103.961	101.701
	Cotistas												
-	**Investimento na aquisição das Cotas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
+	**Remuneração das Cotas**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**

	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014
	Meses	jan/14	fev/14	mar/14	abr/14	mai/14	jun/14	jul/14	ago/14	set/14	out/14	nov/14	dez/14
	R$ em moeda constante	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	**Receitas Operacionais**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**
	Área locável (m2)	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	Potencial de Mercado de Alugueis	12.036,56	12.036,56	12.036,56	12.036,56	12.062,32	12.062,32	12.062,32	12.062,32	12.062,32	12.062,32	12.088,46	12.088,46
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxa de administração,controladoria e custódia	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367
	Taxa CVM/BOVESPA	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com auditoria	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com CETIP/SELIC	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com reavaliação anual dos imóveis	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
	Despesas com publicações legais	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas com seguro dos imóveis	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	Outras despesas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reserva de contingências	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	**Lucro antes de Impostos**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2.260	2.260	2.260	2.260	2.260	2.260	2.260	2.260	2.260	2.260	1.260	1.260
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**9.051**	**9.051**	**9.051**	**9.051**	**9.051**	**9.051**	**9.051**	**9.051**	**9.051**	**9.051**	**10.052**	**10.052**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(1.322.486)	(1.313.435)	(1.304.384)	(1.295.333)	(1.286.282)	(1.277.232)	(1.268.181)	(1.259.130)	(1.250.079)	(1.241.028)	(1.230.977)	(1.220.925)
+	**Integralização dos Cotistas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações	138.169	147.219	156.270	165.321	174.372	183.423	192.473	201.524	210.575	219.626	229.677	239.729
-	**Remuneração de Cotistas**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**	(2.260)	(2.260)	(2.260)	(2.260)	(2.260)	(2.260)	(2.260)	(2.260)	(2.260)	(2.260)	(1.260)	(1.260)
=	**Aplicações + Disponibilidades**	99.441	97.180	94.920	92.659	90.399	88.139	85.878	83.618	81.357	79.097	77.837	76.578
	Cotistas												
-	**Investimento na aquisição das Cotas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
+	**Remuneração das Cotas**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**

CONSULT Soluções Patrimoniais

	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015
	Meses	jan/15	fev/15	mar/15	abr/15	mai/15	jun/15	jul/15	ago/15	set/15	out/15	nov/15	dez/15
	R$ em moeda constante	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	**Receitas Operacionais**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**
	Área locável (m2)	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	Potencial de Mercado de Alugueis	12.088,46	12.088,46	12.088,46	12.088,46	12.093,08	12.093,08	12.093,08	12.093,08	12.093,08	12.093,08	12.097,79	12.097,79
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxa de administração,controladoria e custódia	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367
	Taxa CVM/BOVESPA	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com auditoria	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com CETIP/SELIC	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com reavaliação anual dos imóveis	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
	Despesas com publicações legais	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas com seguro dos imóveis	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	Outras despesas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reserva de contingências	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	**Lucro antes de Impostos**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1.260	1.260	1.260	1.260	1.260	1.260	1.260	1.260	1.260	1.260	1.373	1.373
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**10.052**	**10.052**	**10.052**	**10.052**	**10.052**	**10.052**	**10.052**	**10.052**	**10.052**	**10.052**	**9.938**	**9.938**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(1.210.874)	(1.200.822)	(1.190.771)	(1.180.719)	(1.170.667)	(1.160.616)	(1.150.564)	(1.140.513)	(1.130.461)	(1.120.410)	(1.110.471)	(1.100.533)
+	**Integralização dos Cotistas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações	249.781	259.832	269.884	279.935	289.987	300.038	310.090	320.142	330.193	340.245	350.183	360.121
-	**Remuneração de Cotistas**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**	(1.260)	(1.260)	(1.260)	(1.260)	(1.260)	(1.260)	(1.260)	(1.260)	(1.260)	(1.260)	(1.373)	(1.373)
=	**Aplicações + Disponibilidades**	75.318	74.059	72.799	71.539	70.280	69.020	67.760	66.501	65.241	63.981	62.608	61.236
	Cotistas												
-	**Investimento na aquisição das Cotas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
+	**Remuneração das Cotas**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**

CONSULT Soluções Patrimoniais

	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016
	Meses	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	out/16	nov/16	dez/16
	R$ em moeda constante	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	**Receitas Operacionais**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**
	Área locável (m2)	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	Potencial de Mercado de Alugueis	12.097,79	12.097,79	12.097,79	12.097,79	12.102,60	12.102,60	12.102,60	12.102,60	12.102,60	12.102,60	12.107,51	12.107,51
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxa de administração,controladoria e custódia	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367
	Taxa CVM/BOVESPA	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com auditoria	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com CETIP/SELIC	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com reavaliação anual dos imóveis	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
	Despesas com publicações legais	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas com seguro dos imóveis	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	Outras despesas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reserva de contingências	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	**Lucro antes de Impostos**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1.373	1.373	1.373	1.373	1.373	1.373	1.373	1.373	1.373	1.373	1.195	1.195
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**9.938**	**9.938**	**9.938**	**9.938**	**9.938**	**9.938**	**9.938**	**9.938**	**9.938**	**9.938**	**10.116**	**10.116**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(1.090.595)	(1.080.657)	(1.070.718)	(1.060.780)	(1.050.842)	(1.040.904)	(1.030.965)	(1.021.027)	(1.011.089)	(1.001.151)	(991.034)	(980.918)
+	**Integralização dos Cotistas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações	370.059	379.998	389.936	399.874	409.812	419.751	429.689	439.627	449.565	459.504	469.620	479.736
-	**Remuneração de Cotistas**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**	(1.373)	(1.373)	(1.373)	(1.373)	(1.373)	(1.373)	(1.373)	(1.373)	(1.373)	(1.373)	(1.195)	(1.195)
=	**Aplicações + Disponibilidades**	59.863	58.490	57.117	55.744	54.371	52.998	51.625	50.252	48.879	47.506	46.311	45.116
	Cotistas												
-	**Investimento na aquisição das Cotas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
+	**Remuneração das Cotas**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**

CONSULT Soluções Patrimoniais

	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017
	Meses	jan/17	fev/17	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17	jul/17	ago/17	set/17	out/17	nov/17	dez/17
	R$ em moeda constante	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	**Receitas Operacionais**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**
	Área locável (m2)	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	Potencial de Mercado de Alugueis	12.107,51	12.107,51	12.107,51	12.107,51	12.112,53	12.112,53	12.112,53	12.112,53	12.112,53	12.112,53	12.117,64	12.117,64
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxa de administração,controladoria e custódia	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367
	Taxa CVM/BOVESPA	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com auditoria	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com CETIP/SELIC	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com reavaliação anual dos imóveis	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
	Despesas com publicações legais	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas com seguro dos imóveis	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	Outras despesas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reserva de contingências	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	**Lucro antes de Impostos**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1.195	1.195	1.195	1.195	1.195	1.195	1.195	1.195	1.195	1.195	918	918
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**10.116**	**10.116**	**10.116**	**10.116**	**10.116**	**10.116**	**10.116**	**10.116**	**10.116**	**10.116**	**10.393**	**10.393**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(970.802)	(960.685)	(950.569)	(940.453)	(930.336)	(920.220)	(910.104)	(899.987)	(889.871)	(879.755)	(869.361)	(858.968)
+	**Integralização dos Cotistas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações	489.853	499.969	510.085	520.202	530.318	540.434	550.551	560.667	570.783	580.900	591.293	601.686
-	**Remuneração de Cotistas**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**	(1.195)	(1.195)	(1.195)	(1.195)	(1.195)	(1.195)	(1.195)	(1.195)	(1.195)	(1.195)	(918)	(918)
=	**Aplicações + Disponibilidades**	43.921	42.727	41.532	40.337	39.142	37.947	36.752	35.557	34.362	33.168	32.250	31.331
	Cotistas												
-	**Investimento na aquisição das Cotas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
+	**Remuneração das Cotas**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**

CONSULT Soluções Patrimoniais

	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018
	Meses	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18
	R$ em moeda constante	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	**Receitas Operacionais**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**
	Área locável (m2)	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	Potencial de Mercado de Alugueis	12.117,64	12.117,64	12.117,64	12.117,64	12.117,64	12.117,64	12.117,64	12.117,64	12.117,64	12.117,64	12.120,21	12.120,21
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxa de administração,controladoria e custódia	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367
	Taxa CVM/BOVESPA	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com auditoria	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com CETIP/SELIC	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com reavaliação anual dos imóveis	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
	Despesas com publicações legais	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas com seguro dos imóveis	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	Outras despesas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reserva de contingências	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	**Lucro antes de Impostos**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	918	918	918	918	918	918	918	918	918	918	666	666
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**10.393**	**10.393**	**10.393**	**10.393**	**10.393**	**10.393**	**10.393**	**10.393**	**10.393**	**10.393**	**10.645**	**10.645**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(848.575)	(838.182)	(827.789)	(817.396)	(807.002)	(796.609)	(786.216)	(775.823)	(765.430)	(755.036)	(744.392)	(733.747)
+	**Integralização dos Cotistas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações	612.079	622.472	632.866	643.259	653.652	664.045	674.438	684.831	695.225	705.618	716.263	726.908
-	**Remuneração de Cotistas**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**	(918)	(918)	(918)	(918)	(918)	(918)	(918)	(918)	(918)	(918)	(666)	(666)
=	**Aplicações + Disponibilidades**	30.413	29.495	28.577	27.659	26.741	25.823	24.905	23.987	23.069	22.151	21.485	20.819
	Cotistas												
-	**Investimento na aquisição das Cotas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
+	**Remuneração das Cotas**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**

CONSULT Soluções Patrimoniais

	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
	Meses	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19
	R$ em moeda constante	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	**Receitas Operacionais**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**
	Área locável (m2)	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	Potencial de Mercado de Alugueis	12.120,21	12.120,21	12.120,21	12.120,21	12.120,21	12.120,21	12.120,21	12.120,21	12.120,21	12.120,21	12.122,96	12.122,96
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxa de administração,controladoria e custódia	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367
	Taxa CVM/BOVESPA	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com auditoria	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com CETIP/SELIC	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com reavaliação anual dos imóveis	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
	Despesas com publicações legais	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas com seguro dos imóveis	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	Outras despesas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reserva de contingências	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	**Lucro antes de Impostos**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	666	666	666	666	666	666	666	666	666	666	473	473
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**10.645**	**10.645**	**10.645**	**10.645**	**10.645**	**10.645**	**10.645**	**10.645**	**10.645**	**10.645**	**10.838**	**10.838**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(723.102)	(712.457)	(701.812)	(691.167)	(680.522)	(669.878)	(659.233)	(648.588)	(637.943)	(627.298)	(616.460)	(605.622)
+	**Integralização dos Cotistas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações	737.552	748.197	758.842	769.487	780.132	790.777	801.422	812.066	822.711	833.356	844.194	855.033
-	**Remuneração de Cotistas**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**	(666)	(666)	(666)	(666)	(666)	(666)	(666)	(666)	(666)	(666)	(473)	(473)
=	**Aplicações + Disponibilidades**	20.152	19.486	18.820	18.153	17.487	16.821	16.154	15.488	14.822	14.155	13.682	13.209
	Cotistas												
-	**Investimento na aquisição das Cotas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
+	**Remuneração das Cotas**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**

CONSULT Soluções Patrimoniais

	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020
	Meses	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
	R$ em moeda constante	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	**Receitas Operacionais**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**
	Área locável (m2)	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	Potencial de Mercado de Alugueis	12.122,96	12.122,96	12.122,96	12.122,96	12.122,96	12.122,96	12.122,96	12.122,96	12.122,96	12.122,96	12.120,50	12.120,50
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxa de administração,controladoria e custódia	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367
	Taxa CVM/BOVESPA	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com auditoria	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com CETIP/SELIC	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com reavaliação anual dos imóveis	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
	Despesas com publicações legais	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas com seguro dos imóveis	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	Outras despesas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reserva de contingências	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	**Lucro antes de Impostos**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	473	473	473	473	473	473	473	473	473	473	339	339
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**10.838**	**10.838**	**10.838**	**10.838**	**10.838**	**10.838**	**10.838**	**10.838**	**10.838**	**10.838**	**10.972**	**10.972**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(594.783)	(583.945)	(573.107)	(562.269)	(551.431)	(540.592)	(529.754)	(518.916)	(508.078)	(497.240)	(486.268)	(475.296)
+	**Integralização dos Cotistas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações	865.871	876.709	887.547	898.385	909.224	920.062	930.900	941.738	952.576	963.415	974.387	985.359
-	**Remuneração de Cotistas**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**	(473)	(473)	(473)	(473)	(473)	(473)	(473)	(473)	(473)	(473)	(339)	(339)
=	**Aplicações + Disponibilidades**	12.736	12.263	11.790	11.317	10.844	10.371	9.898	9.425	8.952	8.479	8.140	7.801
	Cotistas												
-	**Investimento na aquisição das Cotas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
+	**Remuneração das Cotas**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**

CONSULT Soluções Patrimoniais

	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
	Meses	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
	R$ em moeda constante	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	**Receitas Operacionais**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**
	Área locável (m2)	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	Potencial de Mercado de Alugueis	12.120,50	12.120,50	12.120,50	12.120,50	12.120,50	12.120,50	12.120,50	12.120,50	12.120,50	12.120,50	12.118,07	12.118,07
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxa de administração,controladoria e custódia	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367
	Taxa CVM/BOVESPA	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com auditoria	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com CETIP/SELIC	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com reavaliação anual dos imóveis	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
	Despesas com publicações legais	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas com seguro dos imóveis	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	Outras despesas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reserva de contingências	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	**Lucro antes de Impostos**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	339	339	339	339	339	339	339	339	339	339	367	367
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**10.972**	**10.972**	**10.972**	**10.972**	**10.972**	**10.972**	**10.972**	**10.972**	**10.972**	**10.972**	**10.944**	**10.944**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(464.323)	(453.351)	(442.379)	(431.407)	(420.435)	(409.463)	(398.491)	(387.519)	(376.547)	(365.575)	(354.631)	(343.688)
+	**Integralização dos Cotistas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações	996.331	1.007.303	1.018.275	1.029.247	1.040.219	1.051.191	1.062.163	1.073.135	1.084.107	1.095.079	1.106.023	1.116.967
-	**Remuneração de Cotistas**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**	(339)	(339)	(339)	(339)	(339)	(339)	(339)	(339)	(339)	(339)	(367)	(367)
=	**Aplicações + Disponibilidades**	7.462	7.123	6.784	6.444	6.105	5.766	5.427	5.088	4.749	4.409	4.042	3.674
	Cotistas												
-	**Investimento na aquisição das Cotas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
+	**Remuneração das Cotas**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**

CONSULT Soluções Patrimoniais

	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
	Meses	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
	R$ em moeda constante	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	**Receitas Operacionais**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**	**12.000**
	Área locável (m2)	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	Potencial de Mercado de Alugueis	12.118,07	12.118,07	12.118,07	12.118,07	12.118,07	12.118,07	12.118,07	12.118,07	12.118,07	12.118,07	12.115,66	12.115,66
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**689**	**724**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36
	Gestão de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxa de administração,controladoria e custódia	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367
	Taxa CVM/BOVESPA	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com auditoria	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com CETIP/SELIC	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com reavaliação anual dos imóveis	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
	Despesas com publicações legais	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas com seguro dos imóveis	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	Outras despesas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reserva de contingências	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231	231	230
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.276**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.276**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	**Lucro antes de Impostos**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.276**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.276**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.276**
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367	-	-
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**10.944**	**10.944**	**10.944**	**10.944**	**10.944**	**10.944**	**10.944**	**10.944**	**10.944**	**10.944**	**11.311**	**11.276**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(332.744)	(321.800)	(310.856)	(299.913)	(288.969)	(278.025)	(267.081)	(256.138)	(245.194)	(234.250)	(222.939)	(211.663)
+	**Integralização dos Cotistas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações	1.127.910	1.138.854	1.149.798	1.160.742	1.171.685	1.182.629	1.193.573	1.204.517	1.215.460	1.226.404	1.237.715	1.248.991
-	**Remuneração de Cotistas**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.276**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**	(367)	(367)	(367)	(367)	(367)	(367)	(367)	(367)	(367)	(367)	0	0
=	**Aplicações + Disponibilidades**	3.307	2.940	2.572	2.205	1.837	1.470	1.102	735	367	0	0	0
	Cotistas												
-	**Investimento na aquisição das Cotas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
+	**Remuneração das Cotas**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.276**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.590.644
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**11.311**	**1.601.920**

FLUXOS DE CAIXA MENSAIS PROJETADOS

COM
o ajuste pela desvalorização da moeda em função do reajuste anual dos alugueis e com receita financeira sobre as reservas em caixa

CONSULT Soluções Patrimoniais

	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012
	Meses	jan/12	fev/12	mar/12	abr/12	mai/12	jun/12	jul/12	ago/12	set/12	out/12	nov/12	dez/12
	R$ em moeda constante	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	**Receitas Operacionais**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**11.893**	**11.840**
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**317.926**	**317.926**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38	38
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.986,00	11.932,40
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.893	11.840
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**2.087**	**683**	**681**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxa de administração,controladoria e custódia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	364	362
	Taxa CVM/BOVESPA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	4
	Despesas com auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	4
	Despesas com CETIP/SELIC	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
	Despesas com reavaliação anual dos imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27	27
	Despesas com publicações legais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17	17
	Despesas com seguro dos imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38	38
	Outras despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0
	Reserva de contingências	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	229	228
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.087	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**(2.087)**	**11.209**	**11.159**
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**(2.087)**	**11.209**	**11.159**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(174)	(172)
=	**Lucro antes de Impostos**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**(2.087)**	**11.384**	**11.330**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**(2.087)**	**11.384**	**11.330**
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**(2.087)**	**11.384**	**11.331**
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.458.568	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.060	2.060
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**(1.460.654)**	**9.324**	**9.271**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.460.654)	(1.451.330)	(1.442.060)
+	**Integralização dos Cotistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**1.591.594**	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	130.940	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.324	18.595
-	**Remuneração de Cotistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**11.384**	**11.331**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	130.940	(2.060)	(2.060)
=	**Aplicações + Disponibilidades**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	130.940	128.880	126.820
	Cotistas												
-	**Investimento na aquisição das Cotas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**1.591.594**	-	-
+	**Remuneração das Cotas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**11.384**	**11.331**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**(1.591.594)**	**11.384**	**11.331**

CONSULT Soluções Patrimoniais

	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013
	Meses	jan/13	fev/13	mar/13	abr/13	mai/13	jun/13	jul/13	ago/13	set/13	out/13	nov/13	dez/13
	R$ em moeda constante	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	**Receitas Operacionais**	**11.787**	**11.734**	**11.682**	**11.629**	**11.577**	**11.526**	**11.506**	**11.458**	**12.000**	**11.950**	**11.900**	**11.850**
	Área locável (m2)	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	37	37	37	37	37	37	37	36	36	36	38	38
	Potencial de Mercado de Alugueis	11.879,04	11.825,92	11.773,04	11.720,40	11.692,49	11.640,20	11.613,87	11.565,14	11.516,61	11.468,29	12.036,56	11.986,05
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	11.787	11.734	11.682	11.629	11.577	11.526	11.506	11.458	12.000	11.950	11.900	11.850
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**678**	**676**	**673**	**670**	**668**	**665**	**664**	**662**	**689**	**686**	**684**	**681**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxa de administração,controladoria e custódia	360	359	357	356	354	352	352	350	367	365	364	362
	Taxa CVM/BOVESPA	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com auditoria	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com CETIP/SELIC	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com reavaliação anual dos imóveis	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
	Despesas com publicações legais	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas com seguro dos imóveis	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	Outras despesas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reserva de contingências	227	226	225	224	223	222	221	220	231	230	229	228
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**11.109**	**11.059**	**11.009**	**10.959**	**10.910**	**10.861**	**10.842**	**10.796**	**11.311**	**11.263**	**11.216**	**11.168**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**11.109**	**11.058**	**11.009**	**10.959**	**10.910**	**10.860**	**10.842**	**10.796**	**11.311**	**11.263**	**11.216**	**11.168**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(169)	(172)	(176)	(179)	(183)	(186)	(189)	(191)	(194)	(196)	(198)	(200)
=	**Lucro antes de Impostos**	**11.277**	**11.231**	**11.185**	**11.138**	**11.092**	**11.046**	**11.030**	**10.987**	**11.505**	**11.459**	**11.414**	**11.368**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**11.277**	**11.231**	**11.185**	**11.138**	**11.092**	**11.046**	**11.030**	**10.987**	**11.505**	**11.459**	**11.414**	**11.368**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**11.277**	**11.231**	**11.185**	**11.138**	**11.092**	**11.046**	**11.030**	**10.987**	**11.505**	**11.460**	**11.414**	**11.368**
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2.060	2.060	2.060	2.060	2.060	2.060	2.060	2.060	2.060	2.060	2.260	2.260
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**9.218**	**9.171**	**9.125**	**9.079**	**9.032**	**8.986**	**8.970**	**8.927**	**9.445**	**9.400**	**9.154**	**9.108**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(1.432.842)	(1.423.671)	(1.414.546)	(1.405.467)	(1.396.435)	(1.387.449)	(1.378.478)	(1.369.551)	(1.360.106)	(1.350.706)	(1.341.552)	(1.332.444)
+	**Integralização dos Cotistas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações	27.812	36.983	46.108	55.187	64.219	73.206	82.176	91.103	100.548	109.948	119.102	128.210
-	**Remuneração de Cotistas**	**11.277**	**11.231**	**11.185**	**11.138**	**11.092**	**11.046**	**11.030**	**10.987**	**11.505**	**11.460**	**11.414**	**11.368**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**	(2.060)	(2.060)	(2.060)	(2.060)	(2.060)	(2.060)	(2.060)	(2.060)	(2.060)	(2.060)	(2.260)	(2.260)
=	**Aplicações + Disponibilidades**	124.760	122.701	120.641	118.581	116.521	114.461	112.401	110.341	108.282	106.222	103.961	101.701
	Cotistas												
-	**Investimento na aquisição das Cotas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
+	**Remuneração das Cotas**	**11.277**	**11.231**	**11.185**	**11.138**	**11.092**	**11.046**	**11.030**	**10.987**	**11.505**	**11.460**	**11.414**	**11.368**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**11.277**	**11.231**	**11.185**	**11.138**	**11.092**	**11.046**	**11.030**	**10.987**	**11.505**	**11.460**	**11.414**	**11.368**

CONSULT Soluções Patrimoniais

	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014
	Meses	jan/14	fev/14	mar/14	abr/14	mai/14	jun/14	jul/14	ago/14	set/14	out/14	nov/14	dez/14
	R$ em moeda constante	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	**Receitas Operacionais**	**11.800**	**11.750**	**11.701**	**11.652**	**11.603**	**11.554**	**11.536**	**11.490**	**12.000**	**11.953**	**11.906**	**11.859**
	Área locável (m2)	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	38	37	37	37	37	37	37	37	36	36	38	38
	Potencial de Mercado de Alugueis	11.935,76	11.885,68	11.835,81	11.786,15	11.761,82	11.712,47	11.687,61	11.641,60	11.595,77	11.550,12	12.088,46	12.040,87
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	11.800	11.750	11.701	11.652	11.603	11.554	11.536	11.490	12.000	11.953	11.906	11.859
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**679**	**676**	**674**	**671**	**669**	**667**	**666**	**663**	**689**	**686**	**684**	**682**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxa de administração,controladoria e custódia	361	359	358	356	355	353	353	351	367	365	364	363
	Taxa CVM/BOVESPA	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com auditoria	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com CETIP/SELIC	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com reavaliação anual dos imóveis	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
	Despesas com publicações legais	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas com seguro dos imóveis	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	Outras despesas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reserva de contingências	227	226	225	224	223	222	222	221	231	230	229	228
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**11.121**	**11.074**	**11.027**	**10.981**	**10.934**	**10.888**	**10.870**	**10.827**	**11.311**	**11.266**	**11.222**	**11.177**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**11.121**	**11.074**	**11.027**	**10.980**	**10.934**	**10.888**	**10.870**	**10.827**	**11.311**	**11.266**	**11.221**	**11.177**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(202)	(196)	(191)	(185)	(179)	(174)	(168)	(163)	(157)	(152)	(147)	(143)
=	**Lucro antes de Impostos**	**11.323**	**11.270**	**11.218**	**11.165**	**11.113**	**11.061**	**11.038**	**10.990**	**11.468**	**11.418**	**11.368**	**11.320**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**11.323**	**11.270**	**11.218**	**11.165**	**11.113**	**11.061**	**11.038**	**10.990**	**11.468**	**11.418**	**11.368**	**11.320**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**11.323**	**11.270**	**11.218**	**11.165**	**11.113**	**11.062**	**11.038**	**10.990**	**11.469**	**11.418**	**11.368**	**11.321**
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2.260	2.260	2.260	2.260	2.260	2.260	2.260	2.260	2.260	2.260	1.260	1.260
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**9.063**	**9.010**	**8.957**	**8.905**	**8.853**	**8.801**	**8.778**	**8.729**	**9.208**	**9.158**	**10.109**	**10.061**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(1.323.382)	(1.314.372)	(1.305.414)	(1.296.509)	(1.287.656)	(1.278.855)	(1.270.077)	(1.261.348)	(1.252.139)	(1.242.981)	(1.232.873)	(1.222.812)
+	**Integralização dos Cotistas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações	137.273	146.283	155.240	164.145	172.998	181.799	190.577	199.307	208.515	217.673	227.782	237.842
-	**Remuneração de Cotistas**	**11.323**	**11.270**	**11.218**	**11.165**	**11.113**	**11.062**	**11.038**	**10.990**	**11.469**	**11.418**	**11.368**	**11.321**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**	(2.260)	(2.260)	(2.260)	(2.260)	(2.260)	(2.260)	(2.260)	(2.260)	(2.260)	(2.260)	(1.260)	(1.260)
=	**Aplicações + Disponibilidades**	99.441	97.180	94.920	92.659	90.399	88.139	85.878	83.618	81.357	79.097	77.837	76.578
	Cotistas												
-	**Investimento na aquisição das Cotas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
+	**Remuneração das Cotas**	**11.323**	**11.270**	**11.218**	**11.165**	**11.113**	**11.062**	**11.038**	**10.990**	**11.469**	**11.418**	**11.368**	**11.321**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**11.323**	**11.270**	**11.218**	**11.165**	**11.113**	**11.062**	**11.038**	**10.990**	**11.469**	**11.418**	**11.368**	**11.321**

CONSULT Soluções Patrimoniais

	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015
	Meses	jan/15	fev/15	mar/15	abr/15	mai/15	jun/15	jul/15	ago/15	set/15	out/15	nov/15	dez/15
	R$ em moeda constante	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	**Receitas Operacionais**	**11.812**	**11.766**	**11.719**	**11.673**	**11.627**	**11.581**	**11.564**	**11.521**	**12.000**	**11.956**	**11.912**	**11.868**
	Área locável (m2)	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	38	38	37	37	37	37	37	37	37	37	38	38
	Potencial de Mercado de Alugueis	11.993,47	11.946,25	11.899,22	11.852,38	11.810,22	11.763,72	11.740,29	11.696,93	11.653,72	11.610,67	12.097,79	12.053,10
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	11.812	11.766	11.719	11.673	11.627	11.581	11.564	11.521	12.000	11.956	11.912	11.868
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**679**	**677**	**675**	**672**	**670**	**668**	**667**	**665**	**689**	**687**	**684**	**682**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxa de administração,controladoria e custódia	361	360	358	357	356	354	354	352	367	366	364	363
	Taxa CVM/BOVESPA	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com auditoria	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com CETIP/SELIC	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com reavaliação anual dos imóveis	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
	Despesas com publicações legais	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas com seguro dos imóveis	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	Outras despesas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reserva de contingências	227	226	225	225	224	223	222	222	231	230	229	228
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**11.133**	**11.089**	**11.045**	**11.001**	**10.957**	**10.914**	**10.897**	**10.856**	**11.311**	**11.269**	**11.227**	**11.185**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**11.133**	**11.088**	**11.044**	**11.001**	**10.957**	**10.913**	**10.897**	**10.856**	**11.311**	**11.269**	**11.227**	**11.185**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(140)	(137)	(134)	(130)	(127)	(124)	(121)	(118)	(115)	(112)	(109)	(105)
=	**Lucro antes de Impostos**	**11.273**	**11.225**	**11.178**	**11.131**	**11.084**	**11.037**	**11.018**	**10.974**	**11.426**	**11.381**	**11.336**	**11.291**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**11.273**	**11.225**	**11.178**	**11.131**	**11.084**	**11.037**	**11.018**	**10.974**	**11.426**	**11.381**	**11.336**	**11.291**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**11.273**	**11.225**	**11.178**	**11.131**	**11.084**	**11.037**	**11.018**	**10.974**	**11.426**	**11.381**	**11.336**	**11.291**
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1.260	1.260	1.260	1.260	1.260	1.260	1.260	1.260	1.260	1.260	1.373	1.373
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**10.013**	**9.966**	**9.918**	**9.871**	**9.824**	**9.778**	**9.758**	**9.714**	**10.166**	**10.121**	**9.963**	**9.918**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(1.212.799)	(1.202.833)	(1.192.914)	(1.183.043)	(1.173.218)	(1.163.441)	(1.153.683)	(1.143.968)	(1.133.802)	(1.123.681)	(1.113.718)	(1.103.800)
+	**Integralização dos Cotistas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações	247.856	257.822	267.740	277.611	287.436	297.214	306.972	316.686	326.852	336.973	346.936	356.854
-	**Remuneração de Cotistas**	**11.273**	**11.225**	**11.178**	**11.131**	**11.084**	**11.037**	**11.018**	**10.974**	**11.426**	**11.381**	**11.336**	**11.291**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**	(1.260)	(1.260)	(1.260)	(1.260)	(1.260)	(1.260)	(1.260)	(1.260)	(1.260)	(1.260)	(1.373)	(1.373)
=	**Aplicações + Disponibilidades**	75.318	74.059	72.799	71.539	70.280	69.020	67.760	66.501	65.241	63.981	62.608	61.236
	Cotistas												
-	**Investimento na aquisição das Cotas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
+	**Remuneração das Cotas**	**11.273**	**11.225**	**11.178**	**11.131**	**11.084**	**11.037**	**11.018**	**10.974**	**11.426**	**11.381**	**11.336**	**11.291**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**11.273**	**11.225**	**11.178**	**11.131**	**11.084**	**11.037**	**11.018**	**10.974**	**11.426**	**11.381**	**11.336**	**11.291**

	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016
	Meses	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	out/16	nov/16	dez/16
	R$ em moeda constante	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	**Receitas Operacionais**	**11.824**	**11.780**	**11.736**	**11.693**	**11.650**	**11.607**	**11.591**	**11.550**	**12.000**	**11.958**	**11.917**	**11.876**
	Área locável (m2)	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	38	38	37	37	37	37	37	37	37	37	38	38
	Potencial de Mercado de Alugueis	12.008,58	11.964,22	11.920,02	11.875,99	11.836,83	11.793,10	11.771,06	11.730,26	11.689,60	11.649,09	12.107,51	12.065,55
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	11.824	11.780	11.736	11.693	11.650	11.607	11.591	11.550	12.000	11.958	11.917	11.876
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**680**	**678**	**676**	**673**	**671**	**669**	**668**	**666**	**689**	**687**	**685**	**683**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxa de administração,controladoria e custódia	362	360	359	358	356	355	354	353	367	366	364	363
	Taxa CVM/BOVESPA	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com auditoria	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com CETIP/SELIC	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com reavaliação anual dos imóveis	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
	Despesas com publicações legais	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas com seguro dos imóveis	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	Outras despesas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reserva de contingências	227	227	226	225	224	223	223	222	231	230	229	228
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**11.144**	**11.102**	**11.061**	**11.020**	**10.979**	**10.938**	**10.922**	**10.884**	**11.311**	**11.272**	**11.232**	**11.193**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**11.144**	**11.102**	**11.061**	**11.020**	**10.979**	**10.938**	**10.922**	**10.884**	**11.311**	**11.272**	**11.232**	**11.193**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(102)	(99)	(96)	(93)	(90)	(87)	(84)	(81)	(79)	(76)	(73)	(71)
=	**Lucro antes de Impostos**	**11.246**	**11.201**	**11.157**	**11.113**	**11.069**	**11.025**	**11.006**	**10.965**	**11.390**	**11.347**	**11.305**	**11.264**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**11.246**	**11.201**	**11.157**	**11.113**	**11.069**	**11.025**	**11.006**	**10.965**	**11.390**	**11.347**	**11.305**	**11.264**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**11.246**	**11.201**	**11.157**	**11.113**	**11.069**	**11.025**	**11.006**	**10.965**	**11.390**	**11.347**	**11.305**	**11.264**
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1.373	1.373	1.373	1.373	1.373	1.373	1.373	1.373	1.373	1.373	1.195	1.195
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**9.873**	**9.829**	**9.784**	**9.740**	**9.696**	**9.652**	**9.633**	**9.592**	**10.017**	**9.974**	**10.110**	**10.069**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(1.093.927)	(1.084.099)	(1.074.315)	(1.064.575)	(1.054.879)	(1.045.227)	(1.035.594)	(1.026.001)	(1.015.984)	(1.006.010)	(995.899)	(985.831)
+	**Integralização dos Cotistas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações	366.727	376.556	386.340	396.079	405.775	415.427	425.061	434.653	444.670	454.644	464.755	474.824
-	**Remuneração de Cotistas**	**11.246**	**11.201**	**11.157**	**11.113**	**11.069**	**11.025**	**11.006**	**10.965**	**11.390**	**11.347**	**11.305**	**11.264**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**	(1.373)	(1.373)	(1.373)	(1.373)	(1.373)	(1.373)	(1.373)	(1.373)	(1.373)	(1.373)	(1.195)	(1.195)
=	**Aplicações + Disponibilidades**	59.863	58.490	57.117	55.744	54.371	52.998	51.625	50.252	48.879	47.506	46.311	45.116
	Cotistas												
-	**Investimento na aquisição das Cotas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
+	**Remuneração das Cotas**	**11.246**	**11.201**	**11.157**	**11.113**	**11.069**	**11.025**	**11.006**	**10.965**	**11.390**	**11.347**	**11.305**	**11.264**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**11.246**	**11.201**	**11.157**	**11.113**	**11.069**	**11.025**	**11.006**	**10.965**	**11.390**	**11.347**	**11.305**	**11.264**

CONSULT Soluções Patrimoniais

	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017
	Meses	jan/17	fev/17	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17	jul/17	ago/17	set/17	out/17	nov/17	dez/17
	R$ em moeda constante	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	**Receitas Operacionais**	**11.834**	**11.793**	**11.753**	**11.712**	**11.671**	**11.631**	**11.613**	**11.575**	**12.000**	**11.961**	**11.922**	**11.883**
	Área locável (m2)	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	38	38	38	37	37	37	37	37	37	37	38	38
	Potencial de Mercado de Alugueis	12.023,73	11.982,05	11.940,52	11.899,14	11.862,81	11.821,69	11.798,91	11.760,28	11.721,78	11.683,41	12.117,64	12.077,97
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	11.834	11.793	11.753	11.712	11.671	11.631	11.613	11.575	12.000	11.961	11.922	11.883
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**681**	**678**	**676**	**674**	**672**	**670**	**669**	**668**	**689**	**687**	**685**	**683**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxa de administração,controladoria e custódia	362	361	359	358	357	356	355	354	367	366	365	363
	Taxa CVM/BOVESPA	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com auditoria	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com CETIP/SELIC	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com reavaliação anual dos imóveis	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
	Despesas com publicações legais	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas com seguro dos imóveis	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	Outras despesas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reserva de contingências	228	227	226	225	224	224	223	223	231	230	229	229
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**11.154**	**11.115**	**11.076**	**11.037**	**10.999**	**10.960**	**10.943**	**10.907**	**11.311**	**11.274**	**11.237**	**11.200**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**11.154**	**11.115**	**11.076**	**11.037**	**10.999**	**10.960**	**10.943**	**10.907**	**11.311**	**11.274**	**11.237**	**11.199**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(68)	(66)	(63)	(61)	(59)	(56)	(54)	(52)	(50)	(48)	(46)	(44)
=	**Lucro antes de Impostos**	**11.222**	**11.181**	**11.139**	**11.098**	**11.057**	**11.017**	**10.998**	**10.959**	**11.361**	**11.321**	**11.282**	**11.243**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**11.222**	**11.181**	**11.139**	**11.098**	**11.057**	**11.017**	**10.998**	**10.959**	**11.361**	**11.321**	**11.282**	**11.243**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**11.222**	**11.181**	**11.140**	**11.098**	**11.058**	**11.017**	**10.998**	**10.959**	**11.361**	**11.322**	**11.282**	**11.244**
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1.195	1.195	1.195	1.195	1.195	1.195	1.195	1.195	1.195	1.195	918	918
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**10.027**	**9.986**	**9.945**	**9.904**	**9.863**	**9.822**	**9.803**	**9.764**	**10.166**	**10.127**	**10.364**	**10.326**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(975.803)	(965.818)	(955.873)	(945.969)	(936.106)	(926.284)	(916.482)	(906.717)	(896.551)	(886.424)	(876.060)	(865.735)
+	**Integralização dos Cotistas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações	484.851	494.837	504.781	514.685	524.548	534.370	544.173	553.937	564.103	574.230	584.594	594.920
-	**Remuneração de Cotistas**	**11.222**	**11.181**	**11.140**	**11.098**	**11.058**	**11.017**	**10.998**	**10.959**	**11.361**	**11.322**	**11.282**	**11.244**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**	(1.195)	(1.195)	(1.195)	(1.195)	(1.195)	(1.195)	(1.195)	(1.195)	(1.195)	(1.195)	(918)	(918)
=	**Aplicações + Disponibilidades**	43.921	42.727	41.532	40.337	39.142	37.947	36.752	35.557	34.362	33.168	32.250	31.331
	Cotistas												
-	**Investimento na aquisição das Cotas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
+	**Remuneração das Cotas**	**11.222**	**11.181**	**11.140**	**11.098**	**11.058**	**11.017**	**10.998**	**10.959**	**11.361**	**11.322**	**11.282**	**11.244**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**11.222**	**11.181**	**11.140**	**11.098**	**11.058**	**11.017**	**10.998**	**10.959**	**11.361**	**11.322**	**11.282**	**11.244**

CONSULT Soluções Patrimoniais

	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018
	Meses	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18
	R$ em moeda constante	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	**Receitas Operacionais**	**11.844**	**11.805**	**11.766**	**11.728**	**11.689**	**11.651**	**11.613**	**11.575**	**12.000**	**11.961**	**11.922**	**11.883**
	Área locável (m2)	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	38	38	38	37	37	37	37	37	37	37	38	38
	Potencial de Mercado de Alugueis	12.038,43	11.999,02	11.959,74	11.920,59	11.881,56	11.842,67	11.803,90	11.765,25	11.726,74	11.688,35	12.120,21	12.080,53
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	11.844	11.805	11.766	11.728	11.689	11.651	11.613	11.575	12.000	11.961	11.922	11.883
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**681**	**679**	**677**	**675**	**673**	**671**	**669**	**668**	**689**	**687**	**685**	**683**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxa de administração,controladoria e custódia	362	361	360	359	357	356	355	354	367	366	365	363
	Taxa CVM/BOVESPA	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com auditoria	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com CETIP/SELIC	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com reavaliação anual dos imóveis	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
	Despesas com publicações legais	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas com seguro dos imóveis	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	Outras despesas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reserva de contingências	228	227	226	226	225	224	223	223	231	230	229	229
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**11.163**	**11.126**	**11.089**	**11.052**	**11.016**	**10.980**	**10.943**	**10.907**	**11.311**	**11.274**	**11.237**	**11.200**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**11.163**	**11.126**	**11.089**	**11.052**	**11.016**	**10.980**	**10.943**	**10.907**	**11.311**	**11.274**	**11.237**	**11.199**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(42)	(41)	(40)	(39)	(37)	(36)	(35)	(34)	(32)	(31)	(30)	(29)
=	**Lucro antes de Impostos**	**11.205**	**11.167**	**11.129**	**11.091**	**11.053**	**11.016**	**10.978**	**10.941**	**11.343**	**11.305**	**11.266**	**11.228**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**11.205**	**11.167**	**11.129**	**11.091**	**11.053**	**11.016**	**10.978**	**10.941**	**11.343**	**11.305**	**11.266**	**11.228**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**11.205**	**11.167**	**11.129**	**11.091**	**11.053**	**11.016**	**10.978**	**10.941**	**11.344**	**11.305**	**11.267**	**11.229**
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	918	918	918	918	918	918	918	918	918	918	666	666
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**10.287**	**10.249**	**10.211**	**10.173**	**10.135**	**10.098**	**10.060**	**10.023**	**10.426**	**10.387**	**10.600**	**10.562**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(855.448)	(845.199)	(834.988)	(824.815)	(814.680)	(804.582)	(794.521)	(784.499)	(774.073)	(763.686)	(753.086)	(742.523)
+	**Integralização dos Cotistas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações	605.207	615.455	625.666	635.839	645.975	656.073	666.133	676.156	686.581	696.968	707.569	718.131
-	**Remuneração de Cotistas**	**11.205**	**11.167**	**11.129**	**11.091**	**11.053**	**11.016**	**10.978**	**10.941**	**11.344**	**11.305**	**11.267**	**11.229**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**	(918)	(918)	(918)	(918)	(918)	(918)	(918)	(918)	(918)	(918)	(666)	(666)
=	**Aplicações + Disponibilidades**	30.413	29.495	28.577	27.659	26.741	25.823	24.905	23.987	23.069	22.151	21.485	20.819
	Cotistas												
-	**Investimento na aquisição das Cotas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
+	**Remuneração das Cotas**	**11.205**	**11.167**	**11.129**	**11.091**	**11.053**	**11.016**	**10.978**	**10.941**	**11.344**	**11.305**	**11.267**	**11.229**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**11.205**	**11.167**	**11.129**	**11.091**	**11.053**	**11.016**	**10.978**	**10.941**	**11.344**	**11.305**	**11.267**	**11.229**

CONSULT Soluções Patrimoniais

	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
	Meses	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19
	R$ em moeda constante	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	**Receitas Operacionais**	**11.844**	**11.805**	**11.766**	**11.728**	**11.689**	**11.651**	**11.613**	**11.575**	**12.000**	**11.961**	**11.922**	**11.883**
	Área locável (m2)	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	38	38	38	38	37	37	37	37	37	37	38	38
	Potencial de Mercado de Alugueis	12.040,98	12.001,56	11.962,27	11.923,11	11.884,08	11.845,17	11.806,39	11.767,74	11.729,22	11.690,82	12.122,96	12.083,28
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	11.844	11.805	11.766	11.728	11.689	11.651	11.613	11.575	12.000	11.961	11.922	11.883
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**681**	**679**	**677**	**675**	**673**	**671**	**669**	**668**	**689**	**687**	**685**	**683**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxa de administração,controladoria e custódia	362	361	360	359	357	356	355	354	367	366	365	363
	Taxa CVM/BOVESPA	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com auditoria	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com CETIP/SELIC	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com reavaliação anual dos imóveis	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
	Despesas com publicações legais	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas com seguro dos imóveis	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	Outras despesas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reserva de contingências	228	227	226	226	225	224	223	223	231	230	229	229
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**11.163**	**11.126**	**11.089**	**11.052**	**11.016**	**10.980**	**10.943**	**10.907**	**11.311**	**11.274**	**11.237**	**11.200**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**11.163**	**11.126**	**11.089**	**11.052**	**11.016**	**10.980**	**10.943**	**10.907**	**11.311**	**11.274**	**11.237**	**11.199**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(28)	(27)	(26)	(25)	(25)	(24)	(23)	(22)	(21)	(20)	(19)	(18)
=	**Lucro antes de Impostos**	**11.191**	**11.153**	**11.115**	**11.078**	**11.040**	**11.003**	**10.966**	**10.929**	**11.332**	**11.294**	**11.256**	**11.218**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**11.191**	**11.153**	**11.115**	**11.078**	**11.040**	**11.003**	**10.966**	**10.929**	**11.332**	**11.294**	**11.256**	**11.218**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**11.191**	**11.153**	**11.115**	**11.078**	**11.041**	**11.003**	**10.966**	**10.929**	**11.332**	**11.294**	**11.256**	**11.218**
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	666	666	666	666	666	666	666	666	666	666	473	473
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**10.524**	**10.487**	**10.449**	**10.412**	**10.374**	**10.337**	**10.300**	**10.263**	**10.666**	**10.628**	**10.783**	**10.745**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(731.999)	(721.512)	(711.063)	(700.652)	(690.277)	(679.941)	(669.641)	(659.378)	(648.712)	(638.085)	(627.302)	(616.557)
+	**Integralização dos Cotistas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações	728.655	739.142	749.591	760.003	770.377	780.714	791.014	801.276	811.942	822.570	833.352	844.098
-	**Remuneração de Cotistas**	**11.191**	**11.153**	**11.115**	**11.078**	**11.041**	**11.003**	**10.966**	**10.929**	**11.332**	**11.294**	**11.256**	**11.218**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**	(666)	(666)	(666)	(666)	(666)	(666)	(666)	(666)	(666)	(666)	(473)	(473)
=	**Aplicações + Disponibilidades**	20.152	19.486	18.820	18.153	17.487	16.821	16.154	15.488	14.822	14.155	13.682	13.209
	Cotistas												
-	**Investimento na aquisição das Cotas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
+	**Remuneração das Cotas**	**11.191**	**11.153**	**11.115**	**11.078**	**11.041**	**11.003**	**10.966**	**10.929**	**11.332**	**11.294**	**11.256**	**11.218**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**11.191**	**11.153**	**11.115**	**11.078**	**11.041**	**11.003**	**10.966**	**10.929**	**11.332**	**11.294**	**11.256**	**11.218**

CONSULT Soluções Patrimoniais

	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020
	Meses	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
	R$ em moeda constante	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	**Receitas Operacionais**	**11.844**	**11.805**	**11.766**	**11.728**	**11.689**	**11.651**	**11.613**	**11.575**	**12.000**	**11.961**	**11.922**	**11.883**
	Área locável (m2)	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	38	38	38	38	37	37	37	37	37	37	38	38
	Potencial de Mercado de Alugueis	12.043,72	12.004,29	11.964,99	11.925,82	11.886,78	11.847,87	11.809,08	11.770,42	11.731,89	11.693,48	12.120,50	12.080,82
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	11.844	11.805	11.766	11.728	11.689	11.651	11.613	11.575	12.000	11.961	11.922	11.883
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**681**	**679**	**677**	**675**	**673**	**671**	**669**	**668**	**689**	**687**	**685**	**683**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxa de administração,controladoria e custódia	362	361	360	359	357	356	355	354	367	366	365	363
	Taxa CVM/BOVESPA	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com auditoria	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com CETIP/SELIC	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com reavaliação anual dos imóveis	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
	Despesas com publicações legais	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas com seguro dos imóveis	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	Outras despesas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reserva de contingências	228	227	226	226	225	224	223	223	231	230	229	229
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**11.163**	**11.126**	**11.089**	**11.052**	**11.016**	**10.980**	**10.943**	**10.907**	**11.311**	**11.274**	**11.237**	**11.200**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**11.163**	**11.126**	**11.089**	**11.052**	**11.016**	**10.980**	**10.943**	**10.907**	**11.311**	**11.274**	**11.237**	**11.199**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(18)	(17)	(17)	(16)	(15)	(15)	(14)	(13)	(13)	(12)	(11)	(11)
=	**Lucro antes de Impostos**	**11.180**	**11.143**	**11.106**	**11.068**	**11.031**	**10.994**	**10.957**	**10.921**	**11.324**	**11.286**	**11.248**	**11.210**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**11.180**	**11.143**	**11.106**	**11.068**	**11.031**	**10.994**	**10.957**	**10.921**	**11.324**	**11.286**	**11.248**	**11.210**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**11.180**	**11.143**	**11.106**	**11.068**	**11.031**	**10.994**	**10.957**	**10.921**	**11.324**	**11.286**	**11.248**	**11.211**
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	473	473	473	473	473	473	473	473	473	473	339	339
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**10.707**	**10.670**	**10.633**	**10.595**	**10.558**	**10.521**	**10.484**	**10.448**	**10.851**	**10.813**	**10.909**	**10.871**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(605.849)	(595.179)	(584.547)	(573.951)	(563.393)	(552.871)	(542.387)	(531.939)	(521.088)	(510.275)	(499.366)	(488.495)
+	**Integralização dos Cotistas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações	854.805	865.475	876.108	886.703	897.261	907.783	918.267	928.715	939.566	950.379	961.288	972.159
-	**Remuneração de Cotistas**	**11.180**	**11.143**	**11.106**	**11.068**	**11.031**	**10.994**	**10.957**	**10.921**	**11.324**	**11.286**	**11.248**	**11.211**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**	(473)	(473)	(473)	(473)	(473)	(473)	(473)	(473)	(473)	(473)	(339)	(339)
=	**Aplicações + Disponibilidades**	12.736	12.263	11.790	11.317	10.844	10.371	9.898	9.425	8.952	8.479	8.140	7.801
	Cotistas												
-	**Investimento na aquisição das Cotas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
+	**Remuneração das Cotas**	**11.180**	**11.143**	**11.106**	**11.068**	**11.031**	**10.994**	**10.957**	**10.921**	**11.324**	**11.286**	**11.248**	**11.211**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**11.180**	**11.143**	**11.106**	**11.068**	**11.031**	**10.994**	**10.957**	**10.921**	**11.324**	**11.286**	**11.248**	**11.211**

CONSULT Soluções Patrimoniais

	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
	Meses	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
	R$ em moeda constante	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	**Receitas Operacionais**	**11.844**	**11.805**	**11.766**	**11.728**	**11.689**	**11.651**	**11.613**	**11.575**	**12.000**	**11.961**	**11.922**	**11.883**
	Área locável (m2)	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	38	38	38	38	37	37	37	37	37	37	38	38
	Potencial de Mercado de Alugueis	12.041,28	12.001,86	11.962,56	11.923,40	11.884,37	11.845,46	11.806,68	11.768,03	11.729,50	11.691,11	12.118,07	12.078,40
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	11.844	11.805	11.766	11.728	11.689	11.651	11.613	11.575	12.000	11.961	11.922	11.883
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**681**	**679**	**677**	**675**	**673**	**671**	**669**	**668**	**689**	**687**	**685**	**683**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxa de administração,controladoria e custódia	362	361	360	359	357	356	355	354	367	366	365	363
	Taxa CVM/BOVESPA	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com auditoria	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com CETIP/SELIC	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com reavaliação anual dos imóveis	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
	Despesas com publicações legais	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas com seguro dos imóveis	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	Outras despesas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reserva de contingências	228	227	226	226	225	224	223	223	231	230	229	229
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**11.163**	**11.126**	**11.089**	**11.052**	**11.016**	**10.980**	**10.943**	**10.907**	**11.311**	**11.274**	**11.237**	**11.200**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**11.163**	**11.126**	**11.089**	**11.052**	**11.016**	**10.980**	**10.943**	**10.907**	**11.311**	**11.274**	**11.237**	**11.199**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(11)	(10)	(10)	(9)	(9)	(8)	(8)	(7)	(7)	(6)	(6)	(5)
=	**Lucro antes de Impostos**	**11.173**	**11.136**	**11.099**	**11.062**	**11.025**	**10.988**	**10.951**	**10.915**	**11.318**	**11.280**	**11.243**	**11.205**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**11.173**	**11.136**	**11.099**	**11.062**	**11.025**	**10.988**	**10.951**	**10.915**	**11.318**	**11.280**	**11.243**	**11.205**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**11.173**	**11.136**	**11.099**	**11.062**	**11.025**	**10.988**	**10.951**	**10.915**	**11.318**	**11.280**	**11.243**	**11.205**
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	339	339	339	339	339	339	339	339	339	339	367	367
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**10.834**	**10.797**	**10.760**	**10.722**	**10.686**	**10.649**	**10.612**	**10.575**	**10.979**	**10.941**	**10.875**	**10.838**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(477.661)	(466.864)	(456.105)	(445.382)	(434.697)	(424.048)	(413.436)	(402.860)	(391.882)	(380.940)	(370.065)	(359.228)
+	**Integralização dos Cotistas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações	982.993	993.790	1.004.549	1.015.272	1.025.958	1.036.606	1.047.218	1.057.794	1.068.773	1.079.714	1.090.589	1.101.427
-	**Remuneração de Cotistas**	**11.173**	**11.136**	**11.099**	**11.062**	**11.025**	**10.988**	**10.951**	**10.915**	**11.318**	**11.280**	**11.243**	**11.205**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**	(339)	(339)	(339)	(339)	(339)	(339)	(339)	(339)	(339)	(339)	(367)	(367)
=	**Aplicações + Disponibilidades**	7.462	7.123	6.784	6.444	6.105	5.766	5.427	5.088	4.749	4.409	4.042	3.674
	Cotistas												
-	**Investimento na aquisição das Cotas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
+	**Remuneração das Cotas**	**11.173**	**11.136**	**11.099**	**11.062**	**11.025**	**10.988**	**10.951**	**10.915**	**11.318**	**11.280**	**11.243**	**11.205**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**11.173**	**11.136**	**11.099**	**11.062**	**11.025**	**10.988**	**10.951**	**10.915**	**11.318**	**11.280**	**11.243**	**11.205**

	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
	Meses	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
	R$ em moeda constante	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	**Receitas Operacionais**	**11.844**	**11.805**	**11.766**	**11.728**	**11.689**	**11.651**	**11.613**	**11.575**	**12.000**	**11.961**	**11.922**	**11.883**
	Área locável (m2)	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**	**317.926**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	38	38	38	37	37	37	37	37	37	37	38	38
	Potencial de Mercado de Alugueis	12.038,86	11.999,44	11.960,16	11.921,01	11.881,98	11.843,08	11.804,31	11.765,67	11.727,15	11.688,76	12.115,66	12.075,99
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	11.844	11.805	11.766	11.728	11.689	11.651	11.613	11.575	12.000	11.961	11.922	11.883
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**681**	**679**	**677**	**675**	**673**	**671**	**669**	**668**	**689**	**687**	**685**	**718**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36
	Gestão de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taxa de administração,controladoria e custódia	362	361	360	359	357	356	355	354	367	366	365	363
	Taxa CVM/BOVESPA	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com auditoria	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas com CETIP/SELIC	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas com reavaliação anual dos imóveis	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
	Despesas com publicações legais	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas com seguro dos imóveis	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
	Outras despesas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reserva de contingências	228	227	226	226	225	224	223	223	231	230	229	228
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**11.163**	**11.126**	**11.089**	**11.052**	**11.016**	**10.980**	**10.943**	**10.907**	**11.311**	**11.274**	**11.237**	**11.165**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**11.163**	**11.126**	**11.089**	**11.052**	**11.016**	**10.980**	**10.943**	**10.907**	**11.311**	**11.274**	**11.237**	**11.165**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(5)	(4)	(4)	(3)	(3)	(2)	(2)	(1)	(1)	(0)	(0)	(0)
=	**Lucro antes de Impostos**	**11.167**	**11.130**	**11.093**	**11.056**	**11.019**	**10.982**	**10.945**	**10.909**	**11.312**	**11.274**	**11.237**	**11.165**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**11.167**	**11.130**	**11.093**	**11.056**	**11.019**	**10.982**	**10.945**	**10.909**	**11.312**	**11.274**	**11.237**	**11.165**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**11.168**	**11.130**	**11.093**	**11.056**	**11.019**	**10.982**	**10.945**	**10.909**	**11.312**	**11.274**	**11.237**	**11.165**
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	367	367	367	367	367	367	367	367	367	367	-	-
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**10.800**	**10.763**	**10.726**	**10.689**	**10.652**	**10.615**	**10.578**	**10.541**	**10.945**	**10.907**	**11.237**	**11.165**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(348.427)	(337.665)	(326.939)	(316.250)	(305.599)	(294.984)	(284.406)	(273.865)	(262.920)	(252.013)	(240.777)	(229.612)
+	**Integralização dos Cotistas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações	1.112.227	1.122.990	1.133.715	1.144.404	1.155.055	1.165.670	1.176.248	1.186.789	1.197.734	1.208.641	1.219.878	1.231.042
-	**Remuneração de Cotistas**	**11.168**	**11.130**	**11.093**	**11.056**	**11.019**	**10.982**	**10.945**	**10.909**	**11.312**	**11.274**	**11.237**	**11.165**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**	(367)	(367)	(367)	(367)	(367)	(367)	(367)	(367)	(367)	(367)	(0)	0
=	**Aplicações + Disponibilidades**	3.307	2.940	2.572	2.205	1.837	1.470	1.102	735	367	0	0	0
	Cotistas												
-	**Investimento na aquisição das Cotas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
+	**Remuneração das Cotas**	**11.168**	**11.130**	**11.093**	**11.056**	**11.019**	**10.982**	**10.945**	**10.909**	**11.312**	**11.274**	**11.237**	**11.165**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.579.454
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**11.168**	**11.130**	**11.093**	**11.056**	**11.019**	**10.982**	**10.945**	**10.909**	**11.312**	**11.274**	**11.237**	**1.590.619**

PARÂMETROS DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

PARÂMETROS DE MERCADO

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 1	Contrato 2	Contrato 3	Contrato 4	Contrato 5	Contrato 6	Contrato 7	Contrato 8	Contrato 9	Contrato 10	Contrato 11
	058-jabaquara	059-ipiranga	060-Bras	064-Santana	065-Santo Amaro	066-Ana Rosa	068-Moema	070-casaverde	071-Paraiso	072-Vila Carrao	069-brooklin
Aluguel de mercado inicial - R$/m2	55,77	23,09	23,67	48,75	36,98	51,73	69,95	27,67	61,18	26,58	45,57
Aluguel de mercado estabilizado - R$/m2	55,77	23,09	23,67	48,75	36,98	51,73	69,95	27,67	61,18	28,09	45,57
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24	-
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	300	276	276	300	252	276	300	360	300	360	360
Aluguel de mercado no final vida útil - R$/m2	50,19	20,78	21,30	43,88	33,28	46,56	62,96	24,90	55,06	25,28	41,01
Ocupação inicial - %	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Vacância estabilizada - %	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	150	138	138	150	126	138	150	180	150	180	180
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R$/m2	14,00	15,00	15,00	14,00	18,00	14,00	12,00	9,00	12,00	8,00	10,00
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R$/m2	14,00	15,00	15,00	14,00	18,00	14,00	12,00	9,00	12,00	8,00	10,00
Gestão de contratos de locação - % da receita efetiva	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inadimplência irrecuperável - % dos alugueis efetivos	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
Vida útil remanescente de projeção (anos)	45	43	43	45	41	43	45	50	45	52	50

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 23	Contrato 24	Contrato 25	Contrato 26	Contrato 27	Contrato 28	Contrato 29	Contrato 30	Contrato 31	Contrato 32	Contrato 33
	020_Cuiaba	015-Uberlandia	050-campinas	075-Piracicaba	074-campinas	053-Aracatuba	027-Toledo	077-Bauru	026-maringa	051-sjriopreto	049-ribeirao preto
Aluguel de mercado inicial - R$/m2	26,89	28,03	37,26	24,58	28,71	19,48	22,03	30,23	22,01	27,25	20,30
Aluguel de mercado estabilizado - R$/m2	26,89	29,75	37,26	24,58	30,51	19,48	27,28	31,82	22,01	31,28	20,30
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	-	60	-	-	24	-	84	24	-	60	-
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	360	360	276	312	360	312	360	360	276	360	312
Aluguel de mercado no final vida útil - R$/m2	24,20	26,78	33,53	22,12	27,46	17,53	24,55	28,64	19,81	28,15	18,27
Ocupação inicial - %	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Vacância estabilizada - %	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	180	180	138	156	180	156	180	180	138	180	156
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R$/m2	9,00	6,00	14,00	11,00	8,00	11,00	5,00	8,00	14,00	6,00	11,00
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R$/m2	9,00	6,00	14,00	11,00	8,00	11,00	5,00	8,00	14,00	6,00	11,00
Gestão de contratos de locação - % da receita efetiva	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inadimplência irrecuperável - % dos alugueis efetivos	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
Vida útil remanescente de projeção (anos)	50	55	43	46	52	46	57	52	43	55	46

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 45	Contrato 46	Contrato 47	Contrato 48	Contrato 49	Contrato 50	Contrato 51	Contrato 52	Contrato 53	Contrato 54	Contrato 55
	021-belem Predio	041-Leblon	033-Niteroi-RJ	005-Fortaleza	002-manaus	054-sorocaba	076-sorocaba	048-aracaju	018-BH-RuaBahia	014-BH-RuaRJ	017-BH-RuaES
Aluguel de mercado inicial - R$/m2	32,59	131,79	31,37	46,27	33,12	17,42	18,19	29,29	41,18	29,41	30,52
Aluguel de mercado estabilizado - R$/m2	32,59	133,11	29,83	46,27	33,12	18,41	18,19	29,29	41,18	29,41	30,52
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	-	24	60	-	-	24	-	-	-	-	-
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	204	360	360	300	168	360	360	168	276	204	204
Aluguel de mercado no final vida útil - R$/m2	29,33	119,80	26,85	41,64	29,81	16,57	16,37	26,36	37,06	26,47	27,47
Ocupação inicial - %	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Vacância estabilizada - %	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	102	180	180	150	84	180	180	84	138	102	102
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R$/m2	16,00	8,00	7,00	11,00	19,00	8,00	10,00	18,00	14,00	18,00	18,00
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R$/m2	16,00	8,00	7,00	11,00	19,00	8,00	10,00	18,00	14,00	18,00	18,00
Gestão de contratos de locação - % da receita efetiva	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inadimplência irrecuperável - % dos alugueis efetivos	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
Vida útil remanescente de projeção (anos)	37	52	55	45	34	52	50	34	43	37	37

PARÂMETROS DE MERCADO

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 12	Contrato 13	Contrato 14	Contrato 15	Contrato 16	Contrato 17	Contrato 18	Contrato 19	Contrato 20	Contrato 21	Contrato 22
	62-Campos Elyseo	063- Pinheiros	045- Porto Alegre	031-Campos	040- Copacabana	037-cinelandia-rj	073-bom retiro	056-lapa	057-penha	067-freguesia	13_Juiz_Fora_M0
Aluguel de mercado inicial - R$/m2	21,87	54,71	27,39	39,49	128,03	71,97	31,55	54,23	43,04	29,22	43,44
Aluguel de mercado estabilizado - R$/m2	21,87	54,71	31,91	41,82	115,79	71,11	31,55	54,23	43,04	29,22	44,66
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	-	-	60	24	120	24	-	-	-	-	24
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	252	276	360	360	360	360	276	276	300	312	360
Aluguel de mercado no final vida útil - R$/m2	19,68	49,24	28,72	37,64	104,21	64,00	28,40	48,81	38,74	26,30	40,19
Ocupação inicial - %	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Vacância estabilizada - %	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	126	138	180	180	180	180	138	138	150	156	180
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R$/m2	16,00	14,00	6,00	7,00	6,00	8,00	14,00	13,00	12,00	12,00	7,00
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R$/m2	16,00	14,00	6,00	7,00	6,00	8,00	14,00	13,00	12,00	12,00	7,00
Gestão de contratos de locação - % da receita efetiva	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inadimplência irrecuperável - % dos alugueis efetivos	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
Vida útil remanescente de projeção (anos)	41	43	55	52	60	52	43	43	45	46	52

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 34	Contrato 35	Contrato 36	Contrato 37	Contrato 38	Contrato 39	Contrato 40	Contrato 41	Contrato 42	Contrato 43	Contrato 44
	024-ponta grossa	029-curitiba	061-SCSul	052-Sjcampos	038-Jacarepagua	035-Tijuca	036-D.Caxias	009-Brasilia-SBS	16-Florianopolis-3	7-Florianopolis-3	019-Cgrande
Aluguel de mercado inicial - R$/m2	12,61	37,93	18,22	30,55	43,05	78,96	33,14	69,81	30,13	33,82	29,35
Aluguel de mercado estabilizado - R$/m2	13,36	37,93	18,22	32,28	54,77	80,86	33,87	69,81	30,98	34,77	31,32
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	24	-	-	24	84	24	24	-	24	24	24
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	360	276	300	360	360	360	360	300	360	360	360
Aluguel de mercado no final vida útil - R$/m2	12,02	34,14	16,40	29,05	49,29	72,77	30,48	62,83	27,88	31,29	28,19
Ocupação inicial - %	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Vacância estabilizada - %	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	180	138	150	180	180	180	180	150	180	180	180
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R$/m2	8,00	14,00	12,00	8,00	5,00	8,00	7,00	11,00	8,00	8,00	8,00
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R$/m2	8,00	14,00	12,00	8,00	5,00	8,00	7,00	11,00	8,00	8,00	8,00
Gestão de contratos de locação - % da receita efetiva	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inadimplência irrecuperável - % dos alugueis efetivos	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
Vida útil remanescente de projeção (anos)	52	43	45	52	57	52	52	45	52	52	52

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 56	Contrato 57	Contrato 58	Contrato 59	Contrato 60	Contrato 61	Contrato 62	Contrato 63	Contrato 64	Contrato 65	Contrato 66
	016-BH-Tamoios	080-Sbento-483 A	080-Sbento-483 B	81-Sjoao-central	81-Sjoao-central I	011-Goiania	06-EdVirgo-Brasi	008-brasilia-CjNac	043-CaxiasdoSul	044-Passo Fundo	007-Brasilia-AsaS
Aluguel de mercado inicial - R$/m2	32,53	61,25	35,65	52,55	35,09	32,59	45,72	120,92	19,62	21,10	45,51
Aluguel de mercado estabilizado - R$/m2	32,53	61,25	35,65	52,55	35,09	32,59	45,72	120,92	21,13	22,60	45,51
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	-	-	-	-	-	-	-	-	60	24	-
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	216	312	312	312	312	276	276	300	360	360	204
Aluguel de mercado no final vida útil - R$/m2	29,28	55,13	32,09	47,30	31,58	29,33	41,15	108,83	19,02	20,34	40,96
Ocupação inicial - %	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%	96,5%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Vacância estabilizada - %	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	108	156	156	156	156	138	138	150	180	180	102
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R$/m2	17,00	11,00	11,00	12,00	12,00	14,00	14,00	11,00	6,00	7,00	19,00
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R$/m2	17,00	11,00	11,00	12,00	12,00	14,00	14,00	11,00	6,00	7,00	19,00
Gestão de contratos de locação - % da receita efetiva	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Inadimplência irrecuperável - % dos alugueis efetivos	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
Vida útil remanescente de projeção (anos)	38	46	46	46	46	43	43	45	55	52	37

Ativos Alvo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Nota Dinop / Dimec - 2012/0770
Documento 01

NR. BEM	Número da Matrícula	CIDADE	UF	VALOR DO ATIVO	ÔNUS OU GARANTIAS	Data da Averbação da Construção
1.007.991	282	MANAUS	AM	19.200.000		Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (08.04.1976)
1.177.450	36.719	FORTALEZA	CE	14.208.000		25.02.1994
1.026.049	118.802	BRASILIA	DF	287.000.000	Averbação, conforme Av. 3, da propositura de uma execução fiscal.	09.06.1999
1.022.889	11615 a 11618	BRASILIA	DF	26.200.000	Penhora, conforme R.3. da matrícula 11.615.	Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (21.03.1979)
1.025.067	438	BRASILIA	DF	15.600.000		Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (25.02.1976)
1.022.897	143.882	BRASILIA	DF	10.200.000		Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (10.04.2006)
1.010.300	5.121	GOIANIA	GO	30.000.000		25.09.1984
1.009.200	4.524	BELO HORIZONTE	MG	43.340.000	Penhoras, conforme Av.2, Av.3, Av.4, Av.5 e caução.	21.03.1975
1.031.446	16.215	BELO HORIZONTE	MG	43.900.000	Penhoras, conforme R.7, R.8 e R.9.	15.01.1981
1.018.316	56.194	BELO HORIZONTE	MG	38.542.000	Caução, conforme Av. 3.	10.10..1980
1.337.508	9.866	JUIZ FORA	MG	21.553.000		Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (18.06.1973)
1.025.015	transcrição 6167, 3, G	BELO HORIZONTE	MG	16.700.000		27.04.1953
1.010.496	6.000	UBERLANDIA	MG	12.634.000		03.07.1995
1.009.654	25.502	CAMPO GRANDE	MS	24.500.000	Penhora, conforme R.9.	30.08.1983
1.031.502	8.603	CUIABA	MT	11.140.000		21.03.1980
1.008.028	3	BELEM	PA	19.600.000	Penhoras, conforme R.2, R.3, R.4, R.5, R.6, R.7 e R.8.	Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (12.06.1948)
1.008.319	54.556	CURITIBA	PR	50.000.000	Indisponibilidade de bens, conforme A.1	Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (11.05.2012)
1.014.187	29.499	MARINGA	PR	15.000.000	Penhoras, conforme R. 1, R.2, R.3, R.4, R.5, R.6, R.7, R.8 e R.9.	Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (31.01.1997)
1.424.799	22.240	PONTA GROSSA	PR	10.200.000	Penhoras, conforme R.3, R.5, R.7 e R. 8.	24.01.1992
1.017.507	8.161	TOLEDO	PR	8.950.000	Penhora, conforme R.8.	23.04.1985

2.206.412	54.665	RIO DE JANEIRO	RJ	33.580.000		20.08.1982
1.008.091	16.625	CAMPOS DOS GOYTACAZES	RJ	25.500.000	Penhoras, conforme R.1, R.2, R.3, R.4, R.5, R.6 e R.7	02.04.2011
1.017.653	35.539	RIO DE JANEIRO	RJ	23.800.000	Penhora, conforme R.3.	Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (23.12.1980)
1.010.062	8.387	NITEROI	RJ	18.150.000	Penhoras prenotadas na matrícula	Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (17.04.2001)
1.014.728	14.932	RIO DE JANEIRO	RJ	15.300.000	Termo aditivo e de rerratificação relativo a obrigação de respeitar a precariedade da permissão para ocupar a galeria que forma o passeio coberto do logradouro, já existente no prédio situado na Avenida Treze de Maio, n.º 13, conforme consta na Av.03.	03.02.1958
1.013.148	94.826	RIO DE JANEIRO	RJ	10.500.000		Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (12.02.1993)
1.013.850	4.822	DUQUE DE CAXIAS	RJ	8.247.000	Servidão de 24,79 m², conforme Av. 1.	02.08.1984
1.016.042	71171 e 77703 (transcrições)	RIO DE JANEIRO	RJ	5.550.000		21.11.1972
1.008.451	41.947	PORTO ALEGRE	RS	15.300.000		20.10.1975
1.010.336	51.104	CAXIAS DO SUL	RS	13.000.000	Penhoras conforme R.3 e R.4.	Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (14.08.2000)
1.010.387	41.580	PASSO FUNDO	RS	9.200.000		06.08.1973
1.008.669	50.105	FLORIANOPOLIS	SC	22.000.000	Penhoras, conforme R.6, R.14, R.17, R.21, R.22 e ajuizamento de ação de execução, conforme Av.10 e Av.11.	12.11.1971
5.255.080.000.106	62726 e 48.768	FLORIANOPOLIS	SC	12.200.000	Penhoras, conforme R..1 e R.4 da matrícula 62.726 e Penhora, conforme R.1 e R.09 da matrícula 48.768.	Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (22.03.1999)

1.008.702	16.914	ARACAJU	SE	11.400.000	Penhoras, conforme R.2, R.3, R.4, R.5, R.6, R.7, R.11, R.12, R.13, R.14, R.15, R.21, R.23 e R.25.	Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (22.03.1999)
1.008.797	11.542, 11.543, 13.466 e 1.6273	SAO PAULO	SP	97.000.000	Tombamento nas transcrições anteriores e servidão perpétua de ar e luz instituída em favor do Banco Central de Crédito S.A., conforme descrição das transcrições.	10.01.1958
1.008.738	34.330 e 63.523	SAO PAULO	SP	33.000.000	Servidão de Ar e Luz em favor do Banco Central de Crédito S.A.	13.11.1959
1.014.634	330.346	SAO PAULO	SP	19.600.000	Caução, conforme Av. 01. e Penhora, conforme Av. 02.	Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (19.08.2004)
1.019.471	173.839	SAO PAULO	SP	17.700.000	Penhora, conforme R.2.	Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (103.02.2005)
1.013.362	182.862	SAO PAULO	SP	17.500.000	Localizado em zona de Tombamento, conforme Av.1. Penhora, conforme Av.2.	Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (22.07.2009)
9.482.393.570.027	85.411	CAMPINAS	SP	18.140.000		Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (85411)
1.013.277	29.440	SAO PAULO	SP	15.000.000		03.02.1971
1.009.704	78.809	CAMPINAS	SP	18.560.000		Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (03.06.1996)
1.014.574	81.919	SAO PAULO	SP	14.200.000	Penhoras, conforme R.1, R.2, R.3, R.4, R.5 e R.6	Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (22.08.1994)
1.009.783	61.114	PIRACICABA	SP	12.375.000		Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (04.04.1997)
1.011.611	23.737	SAO JOSE DOS CAMPOS	SP	17.900.000	Penhoras, conforme R. 4 e R. 5.	16.05.1986
1.014.597	86.783	SAO PAULO	SP	13.500.000	Hipoteca Judicial, conforme R.1.	Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (05.04.1968)
1.011.673	72.842	ARACATUBA	SP	11.700.000	Penhoras, conforme Av.1.	Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (104.12.2007)
1.024.923	29.551	SAO PAULO	SP	11.800.000	Penhoras, conforme Av. 06.	Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (10.10.1980)
1.013.401	50.469, 81.076 e 81.077	SAO PAULO	SP	11.700.000	Consta averbado na transcrição um contrato de arrendamento de 1944, o qual não foi cancelado até a presente data.	13.04.1973
1.011.872	115.329	SOROCABA	SP	12.500.000	Penhora, conforme R.1.	Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (20.12.2002)
6.533.092.300.001	2292 e 2705	BAURU	SP	11.000.000		24.03.1980
1.024.964	83.607	SAO PAULO	SP	11.300.000	Servidão de Ar e Luz, que figuram como credores Idel Lucki e Markus gottieb, de um terreno que confina pela frente com os fundos do imóvel de nº 440 e 444 da Rua.	03.06.1976
1.013.341	143.594	SAO PAULO	SP	10.000.000	Penhora, conforme Av.1.	Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (13.03.2000)
1.020.646	198.978	SAO PAULO	SP	10.000.000	Penhora, conforme AV.1.	Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (20.07.2009)

1.014.622	12.159	SAO PAULO	SP	10.200.000	Penhora, conforme Av.01.	Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (27.12.1977)
1.018.352	99.780	SAO PAULO	SP	10.000.000	Penhoras, conforme R.1, R. 2 e R.3.	Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (20.07.2005)
1.013.691	6.059	SAO CAETANO DO SUL	SP	8.400.000	Contrato celebrado entre o Banco do brasil e o Banco América a fim de regular os limites das construções dos prédios de cada um dos bancos, figurando como uma espécie de servidão atípica.	04.11.1965
1.024.941	74.710	SAO PAULO	SP	7.600.000	Penhora, conforme Av.3.	25.07.1985
1.009.793	49.392	SAO JOSE DO RIO PRETO	SP	5.800.000	Imóvel foreiro ao patrimônio municipal, conforme descrição do imóvel, na matrícula n.º 33.223. Contudo, conforme certidão de nº 4264/2012 emitida pela Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto, o imóvel teve seu cancelamento de inscrição no Registro de Imóveis Foreiro ao Patrimônio Público, restando pendente a referida atualização perante o cartório de registro de imóveis competente.	Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (10.08.1988)
1.013.298	162.489	SAO PAULO	SP	7.000.000	Penhora, conforme Av.1.	Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (03.08.2009)
1.018.874	150.589	SAO PAULO	SP	7.900.000	Penhora, conforme R.1 e Av.2.	Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (11.07.2006)
1.024.767	158.800	SAO PAULO	SP	7.900.000	Penhora, conforme Av.1, Av.2 e Av.3.	Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (16.01.2009)
1.009.115	89.167	RIBEIRAO PRETO	SP	6.000.000	Penhoras, conforme R.2, R.3, R.4 e R.5.	Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (03.02.2003)
6.511.092.300.001	13.805	SOROCABA	SP	5.000.000		Imóvel já construído no ato da abertura da matrícula (14.02.1978)
				1.402.469.000		

Laudos de Avaliação

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CON$ULT
Soluções Patrimoniais

E X T R A T O D O L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O

Nº 15.854.000/0412

SOLICITANTE:	**BB PROGRESSIVO II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**	
OBJETO:	**64 PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO**	
	PROPRIETÁRIO:	**BANCO DO BRASIL S.A.**
	CLASSIFICAÇÃO:	**IMÓVEIS COMERCIAIS**
FINALIDADE:	**MENSURAÇÃO DE VALOR JUSTO**	
OBJETIVO:	**DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA**	
AVALIAÇÃO	**DATA BASE: JULHO/2012** **VALOR DE MERCADO TOTAL DOS IMÓVEIS:** **R$ 1.257.230.976,00 (MERCADO ABERTO)** **R$ 1.322.593.113,00 (SALE & LEASE BACK BB)** **R$ 1.647.817.877,00 (FII BB)**	

SUMÁRIO EXECUTIVO

O presente trabalho consiste na avaliação de 64 imóveis de propriedade do Banco do Brasil, com o objetivo subsidiar as negociações de aquisição para compor o patrimônio de propriedades para investimento do BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

Para a análise do objeto deste estudo, foram formuladas algumas premissas básicas e pressupostos que são fundamentais nos resultados obtidos. Estas condições descritas adiante no item específico se não atendidas podem alterar as conclusões do estudo, representando fatores limitantes do uso do relatório.

Com base nos dados referidos, nas informações e premissas fixadas e de acordo com os critérios usuais de análises e avaliações desenvolvidas ao longo deste trabalho, estimamos os seguintes valores referenciais para os imóveis avaliandos:

Denominação Consult	Aluguel Mercado	Aluguel Mercado Anual	Valor mercado aberto	goodwill S&LB BB	Valor S&LB BB	goodwill FII BB	Valor total FII BB
002-manaus	233.000	2.796.000	21.446.951	- 330.601	21.116.350	7.508.273	28.624.623
005-Fortaleza	153.000	1.836.000	15.924.196	918.533	16.842.729	4.342.101	21.184.830
006-EdVirgo-Brasilia	210.000	2.520.000	21.430.523	1.301.691	22.732.214	4.862.429	27.594.643
007-Brasilia-AsaS	80.000	960.000	7.721.616	777.997	8.499.612	2.389.652	10.889.265
008-brasilia-CjNac	146.000	1.752.000	15.953.412	1.245.363	17.198.775	3.601.032	20.799.807
009-Brasilia-SBS1	2.213.000	26.556.000	238.269.726	14.352.513	252.622.239	49.652.493	302.274.732
011-Goiania	263.000	3.156.000	25.508.173	2.153.981	27.662.154	8.285.841	35.947.995
013_Juiz_Fora_MG	227.000	2.724.000	25.973.857	- 1.600.069	24.373.787	6.353.856	30.727.644
014-BH-RuaRJ	383.000	4.596.000	34.757.010	3.491.798	38.248.807	11.053.886	49.302.693
015-Uberlandia	131.000	1.572.000	14.450.059	172.111	14.622.170	3.785.928	18.408.098
016-BH-Tamoios	349.000	4.188.000	32.328.238	3.477.830	35.806.068	8.672.596	44.478.664
017-BH-RuaES	134.000	1.608.000	12.359.864	1.780.949	14.140.814	4.093.912	18.234.726
018-BH-RuaBahia	388.000	4.656.000	38.450.432	3.568.832	42.019.264	9.635.650	51.654.914
019-Cgrande	174.000	2.088.000	18.731.775	1.049.956	19.781.731	5.122.378	24.904.109
020_Cuiaba	90.000	1.080.000	12.251.071	392.777	12.643.849	2.797.090	15.440.938
021-belem Predio	265.000	3.180.000	24.907.658	2.008.289	26.915.947	7.327.396	34.243.343
024-ponta grossa	86.000	1.032.000	8.442.479	272.965	8.715.444	2.894.752	11.610.196
026-maringa	143.000	1.716.000	13.373.626	- 1.068.330	12.305.296	4.441.530	16.746.826
027-Toledo	76.000	912.000	9.581.394	- 1.553.801	8.027.593	2.723.839	10.751.433
029-curitiba	465.000	5.580.000	46.658.093	4.887.140	51.545.233	10.828.994	62.374.227
031-Campos	207.000	2.484.000	24.598.322	- 1.194.587	23.403.735	6.003.827	29.407.562
033-Niteroi-RJ	139.000	1.668.000	14.519.181	1.313.113	15.832.294	3.831.590	19.663.884
035-Tijuca	102.000	1.224.000	11.832.003	- 5.477	11.826.526	2.688.601	14.515.127
036-D.Caxias	79.000	948.000	8.723.629	- 543.846	8.179.784	2.479.610	10.659.394
037-cinelandia-rj	132.000	1.584.000	14.459.452	800.058	15.259.510	3.382.518	18.642.028
038-Jacarepagua	56.000	672.000	7.550.380	- 541.739	7.008.642	2.079.640	9.088.282
040- Copacabana	264.000	3.168.000	28.579.876	1.978.132	30.558.008	5.866.457	36.424.465
041-Leblon	181.000	2.172.000	20.804.960	890.429	21.695.390	4.359.240	26.054.629
043-CaxiasdoSul	101.000	1.212.000	11.080.160	- 230.617	10.849.543	3.267.124	14.116.668
044-Passo Fundo	82.000	984.000	9.608.506	- 1.742.275	7.866.231	2.721.059	10.587.290
045- Porto Alegre	104.000	1.248.000	14.580.121	171.288	14.751.408	3.190.463	17.941.872
046-Florianopolis-321	159.000	1.908.000	16.952.924	1.366.726	18.319.650	4.937.318	23.256.968
047-Florianopolis-329	105.000	1.260.000	11.312.192	365.265	11.677.457	3.216.008	14.893.465
048-aracaju	133.000	1.596.000	12.077.882	369.102	12.446.985	4.702.150	17.149.134
049-ribeirao preto	66.000	792.000	6.443.783	- 148.002	6.295.781	2.210.472	8.506.253
050-campinas	149.000	1.788.000	14.613.175	1.291.241	15.904.416	3.777.388	19.681.804
051-sjriopreto	70.000	840.000	8.165.744	69.820	8.235.564	2.338.218	10.573.782

Denominação Consult	Aluguel Mercado	Aluguel Mercado Anual	Valor mercado aberto	goodwill S&LB BB	Valor S&LB BB	goodwill FII BB	Valor total FII BB
052-Sjcampos	147.000	1.764.000	17.845.261	- 1.431.355	16.413.906	4.017.883	20.431.789
053-Aracatuba	95.000	1.140.000	9.117.116	777.430	9.894.546	3.211.471	13.106.016
054-sorocaba	93.000	1.116.000	9.428.685	715.549	10.144.234	2.892.332	13.036.566
056-lapa	130.000	1.560.000	13.273.728	938.364	14.212.092	3.355.609	17.567.700
057-penha	66.000	792.000	6.808.996	587.549	7.396.545	2.180.950	9.577.495
058-jabaquara	84.000	1.008.000	8.691.700	497.082	9.188.782	2.150.876	11.339.659
059-ipiranga	151.000	1.812.000	14.062.640	1.615.863	15.678.503	4.291.806	19.970.309
060-Bras	95.000	1.140.000	8.976.509	969.505	9.946.013	2.741.470	12.687.483
061-SCSul	68.000	816.000	6.613.268	587.405	7.200.672	2.454.484	9.655.156
062-Campos Elyseos	124.000	1.488.000	11.307.932	1.011.959	12.319.891	4.220.263	16.540.154
063- Pinheiros	116.000	1.392.000	11.948.976	408.708	12.357.684	3.123.882	15.481.567
064-Santana	87.000	1.044.000	9.096.862	262.274	9.359.136	2.498.408	11.857.544
065-Santo Amaro	172.000	2.064.000	16.516.795	1.517.007	18.033.802	4.705.355	22.739.157
066-Ana Rosa	79.000	948.000	8.116.576	489.964	8.606.540	2.349.493	10.956.033
067-freguesia	66.000	792.000	6.684.556	390.636	7.075.193	2.011.112	9.086.305
068-Moema	158.000	1.896.000	25.192.342	818.904	26.011.246	3.885.676	29.896.922
069-brooklin	84.000	1.008.000	8.989.908	472.257	9.462.165	2.506.638	11.968.803
070-casaverde	57.000	684.000	5.910.036	380.653	6.290.689	2.050.465	8.341.153
071-Paraiso	89.000	1.068.000	9.517.010	858.987	10.375.998	2.567.646	12.943.643
072-Vila Carrao	66.000	792.000	7.108.303	649.401	7.757.704	2.270.477	10.028.181
073-bom retiro	84.000	1.008.000	8.321.258	928.830	9.250.088	2.562.840	11.812.928
074-campinas	152.000	1.824.000	16.109.616	- 481.781	15.627.835	4.014.571	19.642.406
075-Piracicaba	110.000	1.320.000	10.978.460	900.297	11.878.757	3.393.244	15.272.002
076-sorocaba	38.000	456.000	3.745.972	49.087	3.795.059	1.568.666	5.363.725
077-Bauru	92.000	1.104.000	9.829.961	378.644	10.208.605	2.948.406	13.157.010
080(A/B)-Sbento-483	283.000	3.396.000	29.476.085	2.432.121	31.908.206	8.590.801	40.499.007
081(A/B)-Sjoao-central	862.000	10.344.000	89.139.983	7.128.240	96.268.223	21.234.630	117.502.853
TOTAL	**11.986.000**	**143.832.000**	**1.257.230.976**	**65.362.137**	**1.322.593.113**	**325.224.764**	**1.647.817.877**

Ressaltamos que os valores estimados neste estudo estão vinculados às condições econômicas dos contratos e aos cenários construídos para essa simulação, devendo o usuário deste laudo analisar estes resultados em conjunto com as condições, premissas e pressupostos fixados nos modelos de projeção dos fluxos de caixa que fazem parte integrante deste trabalho

É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela Consult em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela solicitante e levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de aquisição e operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados.

Desta forma ratificamos que a Consult não está por meio deste relatório fornecendo qualquer garantia de que os valores aqui contidos são verdadeiros e representam resultados e performances assegurados. A performance efetiva do fundo está sujeita a um número de fatores não controláveis pela Consult e pela própria solicitante, incluindo-se principalmente a conjuntura econômica, os valores de locação, taxas de vacância, política de impostos e outras variáveis relevantes.

Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimento ou desinvestimento.

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO 5
II. METODOLOGIA 7
1. NORMAS TÉCNICAS 7
2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO 8
3. CRITÉRIO ADOTADO 10
4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – MÉTODO DA RENDA 10
5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO - (LOCAÇÃO) 13
6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – MÉTODO EVOLUTIVO 15
7. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO 19
III. IDENTIFICAÇÃO, CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS 21
IV. DETERMINAÇÃO DO VALOR PARA LOCAÇÃO (MÉTODO COMPARATIVO) 23
1. PESQUISA DE VALORES DE LOCAÇÃO 23
2. TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS 24
V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO–FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA) 28
1. MODELO DE ANÁLISE 28
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 31
3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO ACIONISTA(FCFE) 33
4. REINVESTIMENTOS NO CONTEXTO DO BANCO DO BRASIL 36
5. CUSTO DE CAPITAL (WACC) 39
6. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV) 42
7. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS 44
8. ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO 46
VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO) 47
1. PESQUISA DE VALORES DE TERRENO 47
2. TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS 48
3. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO 54
4. VALOR DE MERCADO 55
VII. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 56
VIII. CONCLUSÃO 57
IX. TERMO DE ENCERRAMENTO 58

I. INTRODUÇÃO

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda. (nome fantasia Consult Soluções Patrimoniais), com sede na Rua Nelson Camargo nº 391, 1º andar, na cidade de Osasco, estado de São Paulo, CNPJ nº 48.882.971/001-39, procedeu a avaliação de 64 imóveis de propriedade do Banco do Brasil s.a., a ser adquirido pelo BB PROGRESSIVO II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda..

O objetivo do presente trabalho solicitado pelo administrador do FII é a determinação do valor de mercado de compra e venda para atendimento às exigências da instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008 que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, como também pela instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FIICVM, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

Para tanto a Consult adotou as metodologias usuais de avaliação de ativos, notadamente o Método da Renda, com apoio e aferição através dos Métodos Evolutivo (Custo) e Comparativo.

O resultado da análise, bem como as etapas e informações necessárias a execução e fundamentação do trabalho estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do relatório e em seus anexos.

Considerou-se como premissa, para efeito de análise, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização, inclusive livre de dívidas ou pendências referentes a eventos do passado.

Este estudo está embasado em subsídios técnicos e foi elaborado com base em informações fornecidas pelos executivos e funcionários do solicitante. Estas informações fornecidas foram consideradas como verdadeiras uma vez que não faz parte do escopo de nosso trabalho qualquer tipo de procedimento de diligência e auditoria.

Desta forma, a Consult não assume qualquer responsabilidade futura pela precisão das informações citadas acima.

Algumas das considerações e premissas descritas neste relatório estão baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa dos executivos da empresa solicitante e dos consultores, à época deste estudo. Estes eventos futuros podem não ocorrer e os resultados apresentados neste relatório poderão sofrer alterações.

A Consult e seus sócios não têm qualquer interesse financeiro nas operações que envolvem o objeto da avaliação, caracterizando, assim, sua independência. Os honorários contratados para a execução deste trabalho não são baseados e não têm qualquer relação com os valores e indicadores aqui reportados. Isto posto, o arbitramento de todos os valores aqui apresentados emanam da formação de opiniões técnicas, devidamente sustentadas e com toda independência.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente.

Este volume apresenta uma forma reduzida do trabalho original de forma a facilitar a consulta dos elementos básicos.

II. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

As normas de avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas são constituídas de 7 partes sob o título geral de "Avaliação de bens" e número referencial NBR 14653.

A parte 1 refere-se a Procedimentos Gerais, contudo só deverá ser utilizável em conjunto com as demais partes, conforme abaixo:

- Parte 2: Imóveis Urbanos
- Parte 3: Imóveis Rurais
- Parte 4: Empreendimentos
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral
- Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais
- Parte 7: Patrimônios Históricos (em fase de elaboração)

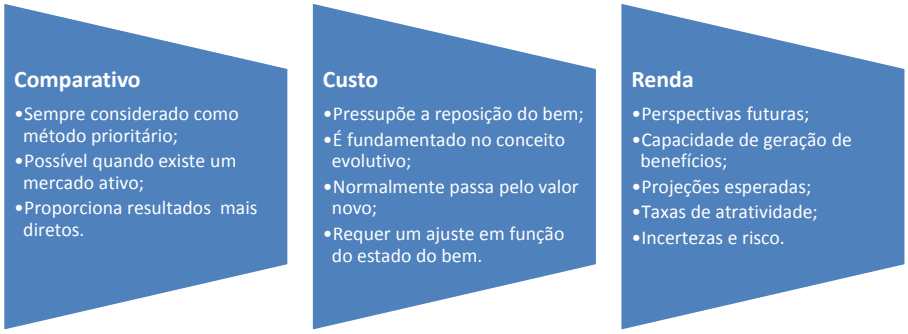
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

A interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT é discutida e apresentada através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, Instituto de Engenharia e outras associações de classe.

Este estudo também está embasado em subsídios técnicos e foi elaborado de acordo com a Instrução Normativa CVM 472/08 que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, como também pela instrução CVM Nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII.

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

De uma forma geral, conforme figura abaixo, existem 3 abordagens originais de avaliação de onde derivam todas as metodologias comumente utilizadas em todo o mundo:



Nas normas vigentes da ABNT, NBR 14653-1, item 8.2 "Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos", os processos avaliatórios são divididos em 4 grupos relacionados a seguir:

Método **COMPARATIVO** Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituíntes da amostra.

Método Involutivo (variante da **RENDA**)

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Método Evolutivo (**CUSTO**)
Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Método da Capitalização da **RENDA**
Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

Para melhor entendimento dos processos avaliatórios por parte do solicitante, reproduzimos também os itens 8.3 "Métodos para identificar o custo de um bem" e 8.4 "Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento" da NBR 14653-1.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Método Comparativo Direto de Custo
Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método da Quantificação de Custo
Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e espectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no se fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros

3. CRITÉRIO ADOTADO

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, atratividade ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos e imóveis.

No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza dos imóveis avaliandos, suas situações geo-sócio-econômicas e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, optamos pelo "Método da Renda" na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores.

Também foram utilizados o Método Comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação, como por exemplo o valor locativo das unidades e de venda dos terrenos dos empreendimentos e o Evolutivo (Custo) para a aferição de resultados referenciais.

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – MÉTODO DA RENDA

Como as avaliações foram fundamentadas principalmente pelo "Método da Renda" na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado, analisamos a especificação das avaliações de acordo com o item 10 da NBR 14653-4, que define que o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III quanto à fundamentação, conforme tabela abaixo:

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para indentificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento 1)	Com base em análise do processo estócástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura
7.5.1.4	Taxas de descontos	Fundamentada	Justificada	Arbitrada
7.5.1.5.1	Escolha do modelo	Probabilístico	Determinístico associado aos cenários	Determinístico
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	Simplificada	Rendas líquidas
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com indedificação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado
1) Só para empreendimento em operação				

Atribuindo 01 ponto para os itens em grau I , 02 pontos para os itens em grau II e 03 pontos para itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela a seguir.

Tabela 5 - Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (para identificação de valor)

Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
(para indicadores de viabilidade)			
Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

Dentro deste critério, definimos o seguinte grau de fundamentação para o presente laudo:

Item	Pontos	Comentários
7.5.1.1	1	Os levantamentos, as pesquisas e as projeções operacionais apresentadas permitem uma analise sintética dos indicadores operacionais dos empreendimentos.
7.5.1.2	0	Não foram fornecidos os históricos recentes de locação, despesas ou investimentos dos imóveis, não permitindo analisarmos a performe operacional realizada no período recente.
7.5.1.3	2	Executamos uma análise da conjuntura imobiliária local de cada imóvel.
7.5.1.4	2	No item IV- 4 justificamos de forma detalhada a taxa adotada.
7.5.1.5.1	2	Como não existia uma base de dados que permitisse uma análise probabilística das diversas variáveis exigíveis em um modelo desta natureza, adotamos um modelo determinístico associado a cenários.
7.5.1.5.1	2	Simplificada com algumas adaptações em função do tipo de empreendimento e das informações disponíveis.

7.5.5.1.2	1	Estabelecemos como base um cenário que consideramos o mais provável dentro das informações disponíveis no momento da avaliação. Adicionalmente projetamos desvios nas variáveis chaves do modelo, proporcionando a análise de resultados mais otimistas ou pessimistas.
7.5.5.1.3	3	Elaboramos a análise de sensibilidade estimando a influência relativa nos resultados e com a apresentação do comportamento gráfico das variáveis chave.
7.5.5.1.4	2	Contemplamos a análise de risco por meio de um prêmio de risco justificado na composição da taxa de desconto.
TOTAL	15	Laudo enquadrado no grau II

O presente trabalho será classificado como "Grau II", conforme o que dispõem as normas da ABNT.

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO - (LOCAÇÃO)

De acordo com o item 9 da NBR 14653-2, o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III quanto à fundamentação, conforme tabela abaixo:

Tabela 3 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	***Descrição***	***Grau***		
		III	***II***	***I***
1	***Caracterização do imóvel avaliando***	*Completa quanto a todas as variáveis analisadas*	*Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento*	*Adoção de situação paradigma*
2	***Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados***	*12*	*5*	*3*
3	***Identificação dos dados de mercado***	*Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo*	*Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas*	*Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados*
4	***Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores***	*0,80 a 1,25*	*0,50 a 2,00*	*0,40 a 2,50[a]*

[a] No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea

Atribuindo 1 ponto para os itens em grau I, 2 pontos para os itens em grau II e 3 pontos para os itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela a seguir.

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

Quanto ao grau de precisão, o laudo deve ser enquadrado conforme tabela abaixo:

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	*Grau*		
	III	*II*	*I*
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	*≤30%*	*≤40%*	*≤50%*

Dentro destes critérios, para cada caso, definimos o grau de fundamentação e a classificação quanto a precisão, que serão apresentados em conjunto com a descrição e avaliação dos imóveis.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – MÉTODO EVOLUTIVO

Para o método evolutivo, a classificação quanto à fundamentação será feita para as três parcelas que compõem este método: terreno, benfeitoria (edificações e benfeitorias) e fator de comercialização e acompanham a pesquisa nos respectivos anexos.

De acordo com o item 9 da NBR 14653-2, a parcela terreno deve ser enquadrada em graus I, II ou III quanto à fundamentação, conforme tabela abaixo:

Tabela 3 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	***Descrição***	***Grau***		
		III	***II***	***I***
1	***Caracterização do imóvel avaliando***	*Completa quanto a todas as variáveis analisadas*	*Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento*	*Adoção de situação paradigma*
2	***Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados***	*12*	*5*	*3*
3	***Identificação dos dados de mercado***	*Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo*	*Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas*	*Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados*
4	***Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores***	*0,80 a 1,25*	*0,50 a 2,00*	*0,40 a 2,50[a]*

[a] No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea

Atribuindo 1 ponto para os itens em grau 1, 2 pontos para os itens em grau II e 3 pontos para os itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela a seguir.

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	**III**	**II**	**I**
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Dentro deste critério, é definido o grau de fundamentação para a parcela terreno, conforme o que dispõem as normas da ABNT.

Quanto ao grau de precisão, a parcela terreno deve ser enquadrada conforme tabela abaixo:

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	***Grau***		
	III	***II***	***I***
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	*≤30%*	*≤40%*	*≤50%*

Em relação à parcela benfeitoria, a classificação quanto à fundamentação baseia-se na tabela abaixo:

Tabela 7 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	***Descrição***	***Graus***		
		III	***II***	***I***
1	***Estimativa do custo direto***	*Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético*	*Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão*	*Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes*
2	***BDI***	*Calculado*	*Justificado*	*Arbitrado*
3	***Depreciação física***	*Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo*	*Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação*	*Arbitrada*
Nota: Observar subseção 9.1				

Atribuindo 1 ponto para os itens em grau 1, 2 pontos para os itens em grau II e 3 pontos para os itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela a seguir.

Tabela 8 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	***III***	***II***	***I***
Pontos mínimos	*7*	*5*	*3*
Itens obrigatórios no grau correspondente	*1, com os demais no mínimo no grau II*	*1 e 2, no mínimo no grau II*	*todos, no mínimo no grau I*
Nota: Observar subseção 9.1			

Dentro deste critério, é definido o grau de fundamentação para a parcela benfeitoria, conforme o que dispõem as normas da ABNT.

A classificação quanto à fundamentação dos três componentes (terreno, benfeitoria e fator de comercialização) baseia-se na seguinte tabela:

Tabela 11 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	***Descrição***	***Grau***		
		III	***II***	***I***
1	***Estimativa do valor do terreno***	*Grau III de fundamentação no método comparativo ou do involutivo*	*Grau II de fundamentação no método comparativo ou do involutivo*	*Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo*
2	***Estimativa dos custos de reedição***	*Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo*	*Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo*	*Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo*
3	***Fator de comercialização***	*inferido em mercado semelhante*	*Justificado*	*Arbitrado*
Nota: Observar subseção 9.1				

Atribuindo 1 ponto para os itens em grau 1, 2 pontos para os itens em grau II e 3 pontos para os itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela a seguir.

Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

Quando o terreno ou as benfeitorias, isoladamente, representarem menos de 15% do valor total do imóvel, poderá ser adotado para este item, independentemente do grau atingido em sua avaliação, dois pontos.

Dentro deste critério, é definido quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da ABNT.

7. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

Existem muitos tipos e definições relativas ao valor. É de grande importância para o uso e conhecimento das avaliações, que o tipo e a definição de valor em questão sejam identificados de maneira clara, e que as metodologias usadas estejam adequadas com as finalidades da avaliação. Uma mudança na definição de valor pode ter um efeito material nos valores que se atribuem aos bens.

A definição e entendimentos de valor sempre foram controversos na engenharia de avaliações, existindo várias definições, com diferentes enfoques. Como paradigma, para valor de mercado, o IBAPE adota a definição na linha das normas IVSC, ou seja:

- *"Quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento,prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes."*

Se considerarmos as normas da ABNT, a definição técnica é a seguinte:

- *"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."*

Para as normas contábeis definidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, o valor justo de um ativo é definido como:

- *"Valor justo de um ativo é o valor pelo qual um ativo pode ser negociado entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória."*

A instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011, define valor justo da seguinte forma:

"Art. 7º Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.

§1º Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição.

§3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.

§4º Na impossibilidade de aplicar o disposto no parágrafo anterior, a instituição administradora deve usar, na ordem, as seguintes informações para estimar o valor justo:

I – preços correntes praticados em um mercado líquido de ativos de diferente natureza, condição, localização, sujeitos a diferentes contratos de aluguéis ou outros, ajustados para refletir estas diferenças;

II – preços recentes de ativos semelhantes praticados em mercados menos líquidos, ajustados para refletir quaisquer mudanças nas condições econômicas em relação à data da ocorrência daqueles preços; ou

III – projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, devendo usar taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa."

Entendemos por "mercado líquido" citado acima o conceito de "mercado ativo" apresentado pelas normas contábeis definidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, conforme abaixo:

"Mercado ativo é um mercado onde todas as seguintes condições existem:
(a) os itens transacionados no mercado são homogêneos;
(b) vendedores e compradores com disposição para negociar são encontrados a qualquer momento para efetuar a transação; e
(c) os preços estão disponíveis para o público."

De qualquer forma, os valores de mercado são mensurados em ambientes onde é possível se fazer uma comparação direta, ou ter suporte de mercado para tal assertiva.

Para imóveis residenciais, comerciais e outros bens padronizados e com mercado ativo normalmente é possível estimar valores diretamente por comparação, contudo no caso de empreendimentos de grande porte, imóveis especializados ou em estágios intermediários de projeto, desenvolvimento ou implantação, cotas de fundos de investimento imobiliários ou mesmo imóveis não posicionados em mercados ativos ou líquidos, não é possível fazer a avaliação por comparação direta em função da pouca amostragem de evidências de mercado.

Nestas situações é exigida a construção de um contexto especial, estabelecendo-se premissas e pressupostos que suprem a ausência de evidências de mercado e permitem ao avaliador se apoiar nas teorias da Engenharia de Avaliações e das Finanças Corporativas para embasar a aferição de um referencial de valor que represente a melhor aproximação do valor de mercado justo ("fair market value").

III. IDENTIFICAÇÃO, CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

A identificação, caracterização e diagnóstico de mercado dos imóveis avaliandos, relacionados a seguir, encontram-se em cada anexo de avaliação:

Denominação Consult	NR. BEM	OCUPAÇÃO PRINCIPAL	ENDEREÇO	CIDADE	UF
002-manaus	1007991	AG. MANAUS	RUA GUILHERME MOREIRA, 315	MANAUS	AM
005-Fortaleza	1177450	AG. ALDEOTA	AV.SANTOS DUMONT,2889	FORTALEZA	CE
006-EdVirgo-Brasilia	1022889	AG. ASA NORTE 504	SEPN QUADRA 504 BL B EDIFICIO VIRGO	BRASILIA	DF
007-Brasilia-AsaS	1022897	AG. ASA SUL 507	AV W-3, Q.7, LT.7,8 E 9	BRASILIA	DF
008-brasilia-CjNac	1025067	AG. CONJUNTO NACIONAL	SDN CONJ A LOJA C-03 2 PAVIMENTO	BRASILIA	DF
009-Brasilia-SBS1	1026049	ED. SEDE III	QD. 1, BL.G, LT. 32	BRASILIA	DF
011-Goiania	1010300	CSL BRASILIA	AV. GOIAS, 980 - QD.14	GOIANIA	GO
013_Juiz_Fora_MG	1337508	AG. JUIZ DE FORA	RUA HALFELD, 770 / ESQ. RUA MARECHAL DEODORO, 497	JUIZ FORA	MG
014-BH-RuaRJ	1009200	AG.BELO HORIZONTE	R.RIO DE JANEIRO,750	BELO HORIZONTE	MG
015-Uberlandia	1010496	AG. UBERLANDIA	AV. AFONSO PENA, 745, ESQUINA R. QUINTINO BOCAIUVA	UBERLANDIA	MG
016-BH-Tamoios	1018316	AG. TAMOIOS BH	R.TAMOIOS,731/R. GUARANI, 504	BELO HORIZONTE	MG
017-BH-RuaES	1025015	AG. CARIJOS	R.ESPIRITO SANTO,571, ESQ. C/ RUA CARIJÓS, 185	BELO HORIZONTE	MG
018-BH-RuaBahia	1031446	CSL BELO HORIZONTE	R.DA BAHIA,2500	BELO HORIZONTE	MG
019-Cgrande	1009654	AG. AFONSO PENA	AV.AFONSO PENA,2202	CAMPO GRANDE	MS
020_Cuiaba	1031502	SUPER VAR E GOV MT	R. FELINTO MULLER, 2104/PRES.JOSE LINHARES, 50	CUIABA	MT
021-belem Predio	1008028	AG.BELEM-CENTRO(PA)	AV.PRES.VARGAS,248	BELEM	PA
024-ponta grossa	1424799	AG. PONTA GROSSA	R.AUGUSTO RIBAS,555	PONTA GROSSA	PR
026-maringa	1014187	AG. MARINGA	AV.DUQUE DE CAXIAS 448	MARINGA	PR
027-Toledo	1017507	AG. TOLEDO	RUA 7 DE SETEMBRO, 1209	TOLEDO	PR
029-curitiba	1008319	CSL CURITIBA	PR.TIRADENTES,410/AL.DR. MURICY,760/R. CANDIDO LOP	CURITIBA	PR
031-Campos	1008091	AG. CAMPOS GOYTACAZES	PCA.DAS 4 JORNADAS,11	CAMPOS DOS GOYTACAZES	RJ
033-Niteroi-RJ	1010062	AG. NITEROI (RJ)	AV.ERNANI AMARAL PEIXOTO, 347	NITEROI	RJ
035-Tijuca	1013148	AG. TIJUCA	R.CONDE BONFIM,369-A	RIO DE JANEIRO	RJ
036-D.Caxias	1013850	AG. DUQUE DE CAXIAS	AV.PRES.KENNEDY,1461	DUQUE DE CAXIAS	RJ
037-cinelandia-rj	1014728	AG. CINELANDIA	AV.13 DE MAIO,13	RIO DE JANEIRO	RJ
038-Jacarepagua	1016042	AG. JACAREPAGUA	AV.GERMARIO DANTAS,78	RIO DE JANEIRO	RJ
040- Copacabana	2206412	AG. ZONA SUL	AV.N.SRA.COPACABANA,594	RIO DE JANEIRO	RJ
041-Leblon	1017653	AG LEBLON	AV.BARTOLOMEU MITRE 438-A	RIO DE JANEIRO	RJ

Denominação Consult	NR. BEM	OCUPAÇÃO PRINCIPAL	ENDEREÇO	CIDADE	UF
043-CaxiasdoSul	1010336	AG CAXIAS SUL	RUA MARQUES DO HERVAL, 1354, EDIFICO SATELITE	CAXIAS DO SUL	RS
044-Passo Fundo	1010387	AG PASSO FUNDO	R. BENTO GONCALVES, 516	PASSO FUNDO	RS
045- Porto Alegre	1008451	SUPER VAR E GOV RS	R.HONORIO SILVEIRA DIAS,1830	PORTO ALEGRE	RS
046-Florianopolis-321	1008669	AG. FLORIANOPOLIS	PRACA XV DE NOVEMBRO, 321	FLORIANOPOLIS	SC
047-Florianopolis-329	5255080000106	AG. PCA XV NOVEMBRO/BESC	Praça XV de Novembro, 329	FLORIANOPOLIS	SC
048-aracaju	1008702	AG. GENERAL VALADAO	PRACA GENERAL VALADAO,377	ARACAJU	SE
049-ribeirao preto	1009115	AG. RIBEIRAO PRETO SP	R.DUQUE DE CAXIAS,725	RIBEIRAO PRETO	SP
050-campinas	1009704	AG. CAMPINAS	R.DR.COSTA AGUIAR,626	CAMPINAS	SP
051-sjriopreto	1009793	AG. SAO JOSE RIO PRETO SP	R.VOLUNTARIOS DE S.PAULO,2975	SAO JOSE DO RIO PRETO	SP
052-Sjcampos	1011611	AG. SAO JOSE DOS CAMPOS	R.DR.NELSON D AVILA,149-CENTRO	SAO JOSE DOS CAMPOS	SP
053-Aracatuba	1011673	AG. ARA€ATUBA	PCA. RUI BARBOSA, 322	ARACATUBA	SP
054-sorocaba	1011872	AG. CENTRO - SOROCABA(SP)	RUA XV DE NOVEMBRO, N. 191	SOROCABA	SP
056-lapa	1013277	AG. NOSSA SENHORA LAPA	R.NOSSA SENHORA DA LAPA, 281	SAO PAULO	SP
057-penha	1013298	AG. PENHA FRANCA	AV.PENHA DE FRANCA,549	SAO PAULO	SP
058-jabaquara	1013341	AG. PRACA DA ARVORE	AV.JABAQUARA 424	SAO PAULO	SP
059-ipiranga	1013362	AG. IPIRANGA-SP	R.BOM PASTOR,153/169	SAO PAULO	SP
060-Bras	1013401	AG. BRAS	AV.RANGEL PESTANA,2128	SAO PAULO	SP
061-SCSul	1013691	SAO CAETANO DO SUL	PCA.CARDEAL ARCOVERDE,52	SAO CAETANO DO SUL	SP
062-Campos Elyseos	1014574	AG. CAMPOS ELISEOS	AV.RIO BRANCO,1437	SAO PAULO	SP
063- Pinheiros	1014597	AG. PINHEIROS	R.PINHEIROS,1492	SAO PAULO	SP
064-Santana	1014622	AG. SANTANA	R.VOLUNTARIOS DA PATRIA,1769	SAO PAULO	SP
065-Santo Amaro	1014634	AG. SANTO AMARO PAULISTA	R.PAULO EIRO,471/PRACA FLORIANO PEIXOTO, 254	SAO PAULO	SP
066-Ana Rosa	1018352	AG. ANA ROSA	R.DOMINGOS DE MORAES, 438	SAO PAULO	SP
067-freguesia	1018874	AG. FREGUESIA DO O	AV.SANTA MARINA 2618	SAO PAULO	SP
068-Moema	1019471	AG. MOEMA	ALAMEDA DOS JURUPIS, 1156	SAO PAULO	SP
069-brooklin	1020646	AG. BROOKLIN PAULISTA	R. JOAQUIM NABUCO, 246	SAO PAULO	SP
070-casaverde	1024767	AG. CASA VERDE	R.BARORE,284	SAO PAULO	SP
071-Paraiso	1024923	AG. PARAISO	AV.BERNARDINO DE CAMPOS,250	SAO PAULO	SP
072-Vila Carrao	1024941	AG. VILA CARRAO (SP)	AV.CONSELHEIRO CARRAO,2411	SAO PAULO	SP
073-bom retiro	1024964	AG. BAIRRO BOM RETIRO	R.JULIO CONCEICAO,438	SAO PAULO	SP
074-campinas	9482393570027	AG. BONFIM	AV.GOV.PEDRO DE TOLEDO,1099	CAMPINAS	SP
075-Piracicaba	1009783	PSO PIRACICABA	PCA.JOSE BONIFACIO,945	PIRACICABA	SP
076-sorocaba	6511092300001	AG. CATEDRAL-SOROCABA	R.XV DE NOVEMBRO,63/67	SOROCABA	SP
077-Bauru	6533092300001	AG. PC.RUI BARBOSA-BAURU	PCA.RUI BARBOSA,1-55/R.ANT. ALVES, 9-38	BAURU	SP
080(A/B)-Sbento-483	1008738	CSL SAO PAULO	RUA SAO BENTO, 483 / RUA LIBERO BADARO, 582	SAO PAULO	SP
081(A/B)-Sjoao-central	1008797	CSL SAO PAULO	AV.S.JOAO,32/R.LIBERO BADARO,568/R.S.BENTO,465	SAO PAULO	SP

IV. DETERMINAÇÃO DO VALOR PARA LOCAÇÃO (MÉTODO COMPARATIVO)

1. PESQUISA DE VALORES DE LOCAÇÃO

Com base nos dados de pesquisa, o valor de mercado de locação do imóvel foi obtido pelo método comparativo, com a aplicação do unitário básico de mercado diretamente sobre a área equivalente.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o empreendimento objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

As pesquisas de mercado e os memoriais de cálculo estão apresentadas junto a avaliação de cada imóvel específico em anexo.

2. TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a *priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

Apresentamos a seguir os fatores que seletivamente, conforme cada caso, contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: o fator deve ser considerado na proporção do padrão das construções, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

FATOR DEPRECIAÇÃO: deve-se também apropriar o fator depreciação, tomando-se por base os fatores de obsolescência do elemento avaliando e comparativos, restringindo sua influência, como no caso anterior, à parcela representada pela construção no valor do imóvel.

CORREÇÃO DE PROFUNDIDADE: foi utilizada uma correção em função da profundidade do imóvel, adotando-se a Hipótese de Harper, que considera a parte frontal com maior valor unitário descrescendo à medida que se afasta do contato com a rua.

Desta forma, definiu-se a profundidade padrão para o local e homogeneizou-se os elementos comparativos através da seguinte fórmula:

Correção de profundidade = (f/pa)^0,50

Onde:

pa = profundidade do avaliando
f = profundidade equivalente: área do imóvel / frente

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão da unidade, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética
q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:
n = nº de elementos
a = 20% (100 - 80) (incerteza)
S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

IC = M ± E0

"q" somente será rejeitado se ¦t(n-1)¦ > t(n-1, a/2)

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M-q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}}\right)}$$

Onde:
n = nº elementos
M = média aritmética
q = média saneada
S = desvio padrão

Os memoriais de cálculo seguem anexos às avaliações individuais com seus respectivos resultados parciais e finais.

V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO–FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA)

1. MODELO DE ANÁLISE

O modelo estabelecido para a avaliação dos imóveis foi através da análise econômico-financeira por Fluxo de Caixa Descontado (DCF), contemplando o ciclo completo de vida de um empreendimento de base imobiliária para renda, podendo-se dividir genericamente em 2 períodos básicos:

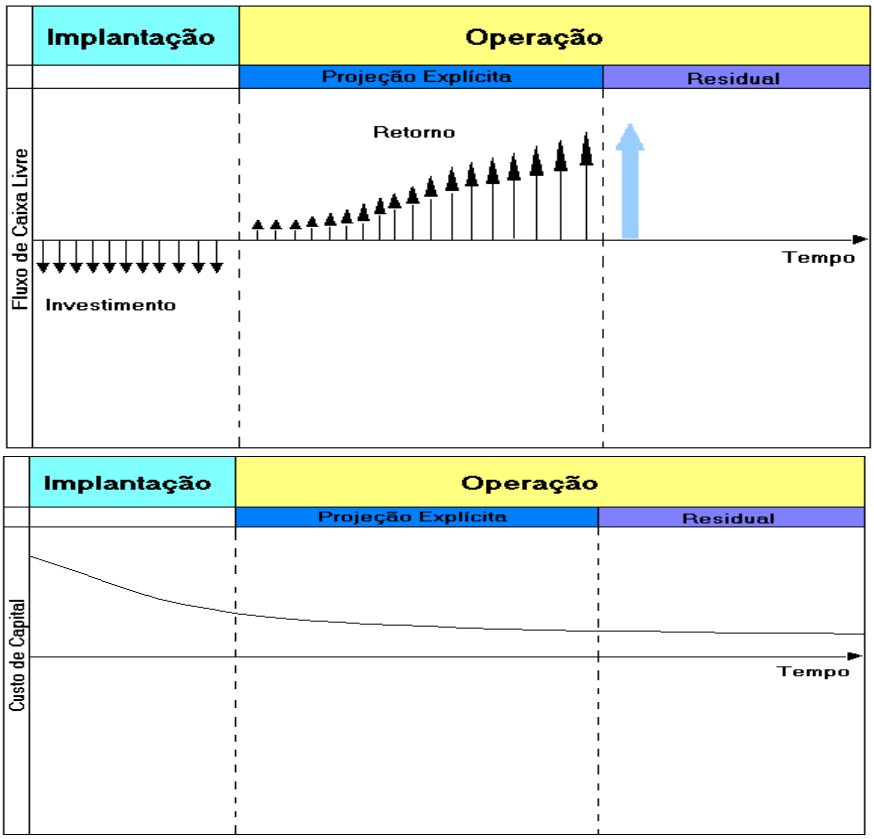
- Ciclo de Implantação: é a fase de formatação, desenvolvimento, construção, implantação e equipagem do empreendimento até a sua inauguração e início da operação. No presente caso os imóveis já estão prontos e serão adquiridos nesta situação;

- Ciclo Operacional: é o período de exploração do empreendimento no conceito de renda de longo prazo, normalmente com uma fase inicial, após a implantação, de inserção gradativa no mercado, passando assim para um período de maturação ou consolidação com evolução vegetativa até atingir a maturidade representada pela estabilidade. Ao final teremos um período de declínio ou exaustão até o final da vida útil considerada. Nas projeções a fase operacional usualmente se divide em 2 partes:

  a) Período de projeção explícita: admitindo a fase inicial de projeção, onde é possível prever-se determinado comportamento dos fluxos de caixa com certo grau de certeza, procurando abranger no mínimo as fases de inserção no mercado e maturação vegetativa;
  b) Valor Residual: equivalente ao ciclo posterior ao de projeção explícita, normalmente representado pela fase de estabilidade, passando para a fase de declínio ou exaustão até o final da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

No presente caso como os empreendimentos já se encontram com contratos de aluguel em andamento ou mesmo em formalização final, a fase operacional considera este perfil de projeção.

Graficamente podemos ilustrar o modelo de análise de um empreendimento convencional de base imobiliária através da figura abaixo que resume o fluxo de caixa de um projeto desta natureza.



O custo de capital, como em todo negócio "Start up", tem comportamento decrescente conforme figura acima, variando de acordo com a estrutura de capital do projeto (dívida de longo prazo/patrimônio líquido) e também do perfil de risco de cada fase de evolução do empreendimento.

O Risco se reduz gradualmente com a materialização física do projeto no Ciclo de Implantação e posteriormente a medida que o negócio alcança a sua maturidade no Ciclo Operacional, o risco usualmente se estabiliza no nível de outros empreendimentos consolidados e performados.

Nesta linha de raciocínio, tendo em vista o estágio operacional dos empreendimentos avaliandos, faremos a análise econômico-financeira focando no período operacional futuro, analisando a expectativa de receitas, despesas e investimentos projetados, fixando o fluxo de caixa esperado e gerando referenciais e indicadores de viabilidade que embasem um arbitramento de valor, seguindo as seguintes etapas de cálculo:

a) **Fluxo de Caixa do Projeto**: consolidação de um fluxo de caixa esperado para o projeto de investimento, abrangendo os investimentos para aquisição (incognita da avaliação) e operação (renda de longo prazo), encerrando assim o ciclo de análise.
b) **Custo de Capital**: determinação da taxa de desconto dos fluxos de caixa futuros, no conceito de custo de capital, dimensionando a atratividade do investidor frente ao risco do investimento, variável e decrescente a medida que o projeto evolui e se materializa. Este modelo fixa um custo de capital na visão do investidor posicionado em cada período de evolução do projeto;
c) **Valor Econômico do Empreendimento**: fixado o fluxo de caixa esperado e definido um custo de capital específico para cada período, efetua-se o desconto dos fluxos futuros com base em cada taxa de desconto, obtendo o valor do empreendimento em cada data.
d) **Análise de sensibilidade do modelo:** verificando-se variável por variável sua influência no resultado final e hierarquizando-as em função de sua representatividade no retorno esperado;
e) **Análise de Desvios:** é evidente que as previsões carregam em si, um certo grau de incertezas e limitações, principalmente quando pensamos no mercado econômico-financeiro e, mais ainda, em se tratando da economia brasileira.

   O grau de incertezas, ou seja, o risco, estará intimamente ligado com a probabilidade de ocorrência dos eventos em estudo. A definição mais simples e prática segundo José Roberto Securato em seu livro "Decisões Financeiras em Condições de Risco" parece ser a dada por Salomon e Pringle: "risco é o grau de incerteza a respeito de um evento".

   A análise de desvios é fundamental em um estudo desta natureza visto que estamos trabalhando com expectativas de resultados dependentes de situações que irão ocorrer no futuro.

   Neste caso a análise será efetuada através de simulações de variações de cenários nas variáveis chaves.

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para a análise destes empreendimentos objeto deste estudo foram formuladas algumas premissas básicas e pressupostos que são fundamentais nos resultados obtidos. Estas condições se não atendidas podem alterar as conclusões do estudo, representando fatores limitantes do uso do relatório, as quais detalhamos abaixo:

- o valor monetário usado neste relatório refere-se ao poder de compra do Real – R$ na data base de avaliação, conceito de moeda de poder aquisitivo constante;
- A condução da política econômica brasileira que atingiu consensualmente a maturidade, com o compromisso de equilíbrio, manterá a estabilidade macro-econômica e o país seguirá numa rota ponderada por suas limitações, considerando-se as seguintes diretrizes:
  - Não haverão avanços institucionais relevantes que potencializem as condições de desenvolvimento;
  - Haverão pressões por políticas sustentáveis, exigindo a não-adoção de políticas que possam gerar um crescimento maior, mas que impliquem em desequilíbrios;
  - No ambito do crescimento econômico não é factível imaginar que o país volte a exibir números verificados na época do "milagre econômico", contudo continuará crescendo a taxas superiores a média mundial;
  - Em relação a taxa de juros esperamos uma redução sustentável no médio e longo prazo a patamares compatíveis com o mercado internacional;
- as autorizações, licenças, alvarás, estudos técnicos ou outros documentos legais necessários a aprovação, construção e funcionamento dos empreendimentos estão ou serão viabilizados na forma exigida pelos órgãos competentes;
- os aspectos técnicos construtivos dos empreendimentos foram ou serão executados adequadamente, não ocorrendo vícios ou defeitos nas obras que tragam conseqüências negativas no futuro, afetando o desempenho dos empreendimentos;
- os empreendimentos estão livres de ônus, dívidas ou pendências referentes a eventos do passado;
- não tivemos acesso aos contratos locação e dos compromissos de compra e venda dos imóveis, trabalhamos com as bases informadas pela solicitante de datas, valores, prazos e condições comerciais;

- a avaliação considerou os valores, condições e particularidades dos contratos de locação existentes, bem como os parâmetros e condições levantadas com base em pesquisa de mercado;
- nos cenários específicos da Operação de Sale & Lease Back BB e do Fundo de Investimento Imobiliário – FII admitimos que os contratos serão cumpridos até o final, sem inadimplência e vacância;
- no cenário específico do Fundo de Investimento Imobiliário – FII admitimos que o fundo irá se beneficiar totalmente da isenção de impostos para as receitas do FII e também para a rendimento do cotista;
- no cenário específico do Fundo de Investimento Imobiliário – FII as despesas recorrentes do fundo foram provisionadas mensalmente e consideradas fixas em moeda constante ao longo de toda a projeção do fluxo explícito e residual, a excessão da taxa de administração que foi baseada na evolução do patrimônio do FII;
- o prospecto da oferta pública de cotas não estava elaborado e todas as informações necessárias ao desenvolvimento dos estudos foram fornecidas pela solicitante e poderão sofrer alterações quando da finalização do prospecto definitivo;
- os parâmetros complementares adotados para arbitramento de cenário foram fixados apenas para reproduzir com mais realidade as transações previstas, podendo apresentar mudanças no momento de ocorrência do fato em função de dependerem de diversas variáveis não monitoráveis no âmbito do planejamento dos empreendimentos.

Desta forma, ressaltamos que os indicadores de viabilidade obtidos neste estudo estão vinculados às premissas estabelecidas e aos cenários arbitrados para simulação, devendo o decisor analisar estes resultados em conjunto com os parâmetros fixados no modelo de projeção.

3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO ACIONISTA(FCFE)

Em termos gerais, os fluxos de caixa são os fluxos que sobram após o pagamento de despesas operacionais, impostos e quaisquer pagamentos de capital de terceiros (Debt), mas antes que sejam feitos distribuição de dividendos ou remuneração de cotistas representados por capital próprio (Equity).

No presente caso, projetamos os fluxos de caixa do proprietário considerando a estrutura de uma empresa convencional e com remuneração variável de forma a zerar o fluxo de caixa, repassando para aos cotistas 100% dos resultados.

Neste contexto estaremos verificando a viabilidade de investimento na visão dos cotistas que nesta modelagem representam os investidores do negócio.

	Pessoa Jurídica Convencional
+	**Receitas Operacionais**
	Alugueis Efetivos
	Receitas de estacionamento
	Outras receitas
-	**Impostos sobre receitas**
	PIS
	COFINS
-	**Despesas Operacionais**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)
	Inadimplência irrecuperável
	Gestão de contratos de locação
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)
-	Depreciação
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**
-	Impostos (IR/CSSL)
=	**Lucro líquido**
+	Depreciação e Amortização
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**
-	Investimento em novos ativos
-	Reinvestimentos para reposição de ativos
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**
=	Fluxos de Caixa Acumulado
+	**Integralização dos Acionistas**
=	Fluxos de Caixa Acumulado
-	**Pagamento de Dividendos a Acionistas**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade**
+	Valor Residual
=	**Fluxos de Caixa Líquidos Final**

	Acionistas
-	**Integralização dos Acionistas**
+	**Distribuição de Dividendos**
-	Impostos
+	Valor Residual
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas**

Os parâmetros utilizados para o arbitramento do fluxo mais provável estão apresentados em anexo para cada imóvel, adaptando-se a composição de apuração do resultado disponível ao modelo apresentado acima e considerando-se a estrutura tributária de uma empresa tributada pelo lucro presumido, como também as simulações no contexto de um fundo de investimento imobiliário.

As receitas operacionais são compostas basicamente pelos aluguéis das unidades, sobre os quais foi aplicado um deflator que ajusta a perda real de receitas em moeda constante em função do reajuste não ser feito em periodicidades inferiores há 12 meses. Para isto utilizou-se uma inflação inicial de 5,5% a.a. chegando a 4% a.a. em 5 anos e mantendo-se constante até o final da projeção.

Definidas as bases das receitas, partimos para as projeções das despesas operacionais que reduzirão o resultado líquido.

Estas despesas são representadas basicamente por provisões para despesas de limpeza, segurança e outros gastos equivalentes ao condomínio assumidos pelos locatários (IPTU, taxa de lixo) das áreas vagas que devem ser assumidos pelos proprietários, além das despesas de gestão dos contratos de locação e uma provisão para eventuais inadimplências irrecuperáveis.

As despesas operacionais (condomínio/IPTU e manutenção/conservação) e de investimentos no imóvel (Capex) realizadas em períodos anteriores não foram informadas.

A título de impostos diretos considerou-se o PIS (0,65%) e COFINS (3,00%) aplicados sobre a receita efetivamente recebida.

Com relação ao Imposto de Renda e Contribuição Social sobre os lucros, foram considerados como uma pessoa jurídica convencional, tributada sobre o lucro presumido, computando-se sempre o pagamento do adicional após o limite, cujas alíquotas sobre as receitas de principal são as seguintes:

IR (Lucro Presumido até limite)	4,80%
IR (Lucro Presumido adicional após o limite)	3,20%
Cont. Social (Lucro Presumido)	2,88%

Adicionalmente a partir do período residual consideramos as provisões para reinvestimentos reais, que compõem o Fundo de Reposição de Ativos que foi projetado com base no conceito de depreciação de edificações conforme critério de Kuentzle, que estabelece menor intensidade de depreciação na fase inicial de vida do prédio, aumentando com o envelhecimento da construção seguindo a equação de uma parábola.

A vida útil real arbitrada foi de 70 anos total, ajustando cada imóvel em função da sua idade aparente e considerando que o FRA provisionado pelos proprietários refere-se a 40% desta depreciação calculada média ponderada para os imóveis.

Nesta fase de projeção para o valor residual consideramos que está provisão para reinvestimentos para reposição de ativos será suportada pela Reserva para contingências e complementada pelo FRA.

O valor residual foi calculado com base no valor presente dos fluxos futuros estimados para a fase posterior de projeção explícita de 10 anos, considerando o prazo restante da vida útil do imóvel, representando um ciclo de estabilidade ou evolução vegetativa, passando para a fase de declínio até o final da vida útil. Considerando que nesta fase sem um investimento significativo para reciclagem este perde qualidade e, portanto, a renda é decrescente em função dos aspectos mercadológicos e físicos, visto que as taxas de depreciação vão se acentuando.

4. REINVESTIMENTOS NO CONTEXTO DO BANCO DO BRASIL

Conforme diretriz da Votorantim Wealth foi necessário estimar um montante aproximado para investimento nos imóveis no curto e médio prazo (próximos 10 anos) para colocá-los em condições ideais para uso do banco.

Na falta de prazos adequados para um orçamento detalhado, procuramos identificar alguns itens aparentes que segundo a sensibilidade do avaliador podem necessitar de reparos e consequentemente reinvestimentos de valores relevantes, conforme componentes da edificação analisados a seguir:

01.Pisos	07. Anomalias funcionamento portas	13. Segurança contra incêndio
02. Forros	08. Anomalias funcionamento janelas	14. Elevadores
03. Paredes Internas	09. Sistema hidráulico	15. Escadas rolantes
04. Fachadas	10. Sistema elétrico	16. Infiltrações – Cobertura
05. Vidros	11. Sistema telefonia	17. Proteção de descargas atmosféricas
06. Anomalias estruturais	12. Sistema ar condicionado	18. Áreas externas (pisos, paisagismo, fechamentos)

Cada componente da edificação foi analisado e enquadrado em uma nota de acordo com a escala abaixo:

- Nota 0: item em péssimo estado ou inoperante, necessitando substituição completa;
- Nota 1: item em mau estado, funcionamento precário, necessitando substituição parcial;
- Nota 2: item em estado regular, com problemas eventuais de funcionamento, necessitando de reparos simples ou item em estado normal de desgaste e/ou funcionamento, porém que necessita de substituição ou modernização para atendimento a demandas atuais;
- Nota 3: item em estado normal de desgaste e/ou funcionamento;
- Nota 4: item em bom estado e/ou funcionamento;
- Nota 5: item em ótimo estado e/ou funcionamento perfeito.

Dentro deste contexto, buscamos informações junto ao departamento responsável pela obras de reformas e manutenção do banco, debatendo com eles evidências e parâmetros de intervenções efetuadas em imóveis do banco, em período recente, para estruturar um modelo de estimação de custos de reformas para os imóveis avaliandos.

Para tanto, efetuamos um trabalho em conjunto com o setor especifico que é responsável pelas cotações e contratações dos serviços de reformas nos imóveis identificando:

- imóveis que foram objetos de reformas;
- orçamentos realizados para os imóveis objetos de reformas;
- enquadramento dos imóveis objetos de reforma no modelo de pontuação acima, avaliando o estado de cada componente construtivo na situação do imóvel antes da reforma;
- especificações padrões ideais para os componentes construtivos dos imóveis para diretriz de reformas e reparos de imóveis do banco.

Este procedimento permitiu-nos determinar, para cada imóvel, uma verba a ser provisionada para reinvestimento nos imóveis a seguir relacionada:

Denominação Consult	NR. BEM	OCUPAÇÃO	OCUPAÇÃO PRINCIPAL	CIDADE	UF	VALOR DE REINVESTIMENT
002-manaus	1007991	AG. RIO AMAZONAS-AM	AG. MANAUS	MANAUS	AM	6.080.000
005-Fortaleza	1177450	PREDIO AGENCIA (OCUP. MISTA)	AG. ALDEOTA	FORTALEZA	CE	1.900.000
006-EdVirgo-Brasilia	1022889	SB-00 AG.ASA NORTE 504-DF	AG. ASA NORTE 504	BRASILIA	DF	1.150.000
007-Brasilia-AsaS	1022897	(SB00) AG. ASA SUL 507	AG. ASA SUL 507	BRASILIA	DF	950.000
008-brasilia-CjNac	1025067	(SB00) AG. CONJ. NACIONAL	AG. CONJUNTO NACIONAL	BRASILIA	DF	600.000
009-Brasilia-SBS1	1026049	ED. SEDE III	ED. SEDE III	BRASILIA	DF	15.390.000
011-Goiania	1010300	CSL BSB-PLAT GOIANA-OCUP MISTA	CSL BRASILIA	GOIANIA	GO	5.480.000
013_Juiz_Fora_MG	1337508	AGENCIA JUIZ DE FORA	AG. JUIZ DE FORA	JUIZ FORA	MG	3.110.000
014-BH-RuaRJ	1009200	AG.BELO HORIZONTE	AG.BELO HORIZONTE	BELO HORIZONTE	MG	7.120.000
015-Uberlandia	1010496	AGENCIA UBERLANDIA	AG. UBERLANDIA	UBERLANDIA	MG	1.440.000
016-BH-Tamoios	1018316	AGENCIA TAMOIOS BH	AG. TAMOIOS BH	BELO HORIZONTE	MG	3.950.000
017-BH-RuaES	1025015	AG. CARIJOS	AG. CARIJOS	BELO HORIZONTE	MG	2.200.000
018-BH-RuaBahia	1031446	CONDOMINIO RUA DA BAHIA	CSL BELO HORIZONTE	BELO HORIZONTE	MG	3.720.000
019-Cgrande	1009654	AFONSO PENA CPO GDE.	AG. AFONSO PENA	CAMPO GRANDE	MS	2.270.000
020_Cuiaba	1031502	PREDIO DA SUPERINTENDENCIA	SUPER VAR E GOV MT	CUIABA	MT	1.220.000
021-belem Predio	1008028	BELEM-CENTRO(PA)	AG.BELEM-CENTRO(PA)	BELEM	PA	4.130.000
024-ponta grossa	1424799	AGENCIA	AG. PONTA GROSSA	PONTA GROSSA	PR	1.560.000
026-maringa	1014187	AGENCIA	AG. MARINGA	MARINGA	PR	3.170.000
027-Toledo	1017507	AGENCIA	AG. TOLEDO	TOLEDO	PR	1.470.000
029-curitiba	1008319	CSL CURITIBA + OCUP MISTA	CSL CURITIBA	CURITIBA	PR	3.110.000

Denominação Consult	NR. BEM	OCUPAÇÃO	OCUPAÇÃO PRINCIPAL	CIDADE	UF	VALOR DE REINVESTIMENTO
031-Campos	1008091	PREDIO PRINCIPAL	AG. CAMPOS GOYTACAZES	CAMPOS DOS GOYTACAZES	RJ	2.770.000
033-Niteroi-RJ	1010062	AG. NITEROI (RJ)	AG. NITEROI (RJ)	NITEROI	RJ	1.270.000
035-Tijuca	1013148	PREDIO PRINCIPAL	AG. TIJUCA	RIO DE JANEIRO	RJ	490.000
036-D.Caxias	1013850	PREDIO PRINCIPAL	AG. DUQUE DE CAXIAS	DUQUE DE CAXIAS	RJ	1.110.000
037-cinelandia-rj	1014728	PREDIO PRINCIPAL	AG. CINELANDIA	RIO DE JANEIRO	RJ	710.000
038-Jacarepagua	1016042	PREDIO PRINCIPAL	AG. JACAREPAGUA	RIO DE JANEIRO	RJ	760.000
040- Copacabana	2206412	AG. ZONA SUL	AG. ZONA SUL	RIO DE JANEIRO	RJ	750.000
041-Leblon	1017653	AG LEBLON	AG LEBLON	RIO DE JANEIRO	RJ	620.000
043-CaxiasdoSul	1010336	AG CAXIAS SUL	AG CAXIAS SUL	CAXIAS DO SUL	RS	1.630.000
044-Passo Fundo	1010387	AG PASSO FUNDO	AG PASSO FUNDO	PASSO FUNDO	RS	1.560.000
045- Porto Alegre	1008451	PREDIO DA SUPERINTENDENCIA RS	SUPER VAR E GOV RS	PORTO ALEGRE	RS	1.060.000
046-Florianopolis-321	1008669	AGENCIA FLORIANOPOLIS	AG. FLORIANOPOLIS	FLORIANOPOLIS	SC	2.430.000
047-Florianopolis-329	5255080000106	AG-BESC FPOLIS-PRACA XV	AG. PCA XV NOVEMBRO/BESC	FLORIANOPOLIS	SC	1.380.000
048-aracaju	1008702	AG. GENERAL VALADAO	AG. GENERAL VALADAO	ARACAJU	SE	3.720.000
049-ribeirao preto	1009115	AG. RIBEIRAO PRETO SP	AG. RIBEIRAO PRETO SP	RIBEIRAO PRETO	SP	1.180.000
050-campinas	1009704	CAMPINAS	AG. CAMPINAS	CAMPINAS	SP	1.160.000
051-sjriopreto	1009793	AG. SAO JOSE RIO PRETO SP	AG. SAO JOSE RIO PRETO SP	SAO JOSE DO RIO PRETO	SP	840.000
052-Sjcampos	1011611	AGENCIA	AG. SAO JOSE DOS CAMPOS	SAO JOSE DOS CAMPOS	SP	1.900.000
053-Aracatuba	1011673	AGENCIA ARAâ€ATUBA	AG. ARAâ€ATUBA	ARACATUBA	SP	1.830.000
054-sorocaba	1011872	AG. CENTRO - SOROCABA(SP)	AG. CENTRO - SOROCABA(SP)	SOROCABA	SP	1.180.000
056-lapa	1013277	AGENCIA	AG. NOSSA SENHORA LAPA	SAO PAULO	SP	940.000
057-penha	1013298	AGENCIA	AG. PENHA FRANCA	SAO PAULO	SP	920.000
058-jabaquara	1013341	AGENCIA	AG. PRACA DA ARVORE	SAO PAULO	SP	1.030.000
059-ipiranga	1013362	AGENCIA	AG. IPIRANGA-SP	SAO PAULO	SP	2.050.000
060-Bras	1013401	AGENCIA	AG. BRAS	SAO PAULO	SP	1.050.000
061-SCSul	1013691	AGENCIA	SAO CAETANO DO SUL	SAO CAETANO DO SUL	SP	1.350.000
062-Campos Elyseos	1014574	AGENCIA	AG. CAMPOS ELISEOS	SAO PAULO	SP	2.860.000
063- Pinheiros	1014597	AGENCIA	AG. PINHEIROS	SAO PAULO	SP	1.090.000
064-Santana	1014622	AGENCIA	AG. SANTANA	SAO PAULO	SP	860.000
065-Santo Amaro	1014634	AGENCIA	AG. SANTO AMARO PAULISTA	SAO PAULO	SP	2.160.000
066-Ana Rosa	1018352	AGENCIA	AG. ANA ROSA	SAO PAULO	SP	840.000
067-freguesia	1018874	AGENCIA	AG. FREGUESIA DO O	SAO PAULO	SP	660.000
068-Moema	1019471	AGENCIA	AG. MOEMA	SAO PAULO	SP	910.000
069-brooklin	1020646	AGENCIA	AG. BROOKLIN PAULISTA	SAO PAULO	SP	850.000
070-casaverde	1024767	AGENCIA	AG. CASA VERDE	SAO PAULO	SP	960.000
071-Paraiso	1024923	AGENCIA	AG. PARAISO	SAO PAULO	SP	730.000
072-Vila Carrao	1024941	AG. VILA CARRAO (SP)	AG. VILA CARRAO (SP)	SAO PAULO	SP	900.000
073-bom retiro	1024964	AGENCIA	AG. BAIRRO BOM RETIRO	SAO PAULO	SP	990.000
074-campinas	9482393570027	SB 00 BONFIM	AG. BONFIM	CAMPINAS	SP	1.510.000
075-Piracicaba	1009783	PIRACICABA	PSO PIRACICABA	PIRACICABA	SP	1.610.000
076-sorocaba	6511092300001	SOROCABA AGENCIA	AG. CATEDRAL-SOROCABA	SOROCABA	SP	830.000
077-Bauru	6533092300001	BAURU-AGENCIA	AG. PC.RUI BARBOSA-BAURU	BAURU	SP	1.320.000
080(A/B)-Sbento-483	1008738	EDIFICIO CACEX	CSL SAO PAULO	SAO PAULO	SP	2.200.000
081(A/B)-Sjoao-central	1008797	S.JOAO-LIBERO-S.BENTO(3FACES)	CSL SAO PAULO	SAO PAULO	SP	3.950.000
				TOTAL		130.940.000

Estes parâmetros de reinvestimentos no contexto do banco foram utilizados apenas nos cenários de Sale & Lease Back e Fundo de Investimento Imobiliário para os primeiros 10 anos de projeção.

5. CUSTO DE CAPITAL (WACC)

A taxa utilizada para descontar o fluxo de caixa do cotista converte o fluxo de caixa futuro em valor presente para os cotistas que esperam ser recompensados pelo custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente.

O princípio mais importante a ser seguido quando se calcula o custo de capital é que ele tem de ser consistente com o método de avaliação e com a definição do fluxo de caixa a ser descontado.

Para estimar-se os custos de financiamento de capital próprio (Ke), utilizou-se uma combinação de parâmetros do mercado norte-americano e de mercados emergentes, uma vez que os indicadores nacionais são escassos e isoladamente provocam distorções no modelo, recomendando-se adotar os prêmios de mercado praticados nos Estados Unidos e a taxa livre de risco vigente dentro da realidade brasileira, que já inclui um prêmio pelo Risco Brasil.

Além de adotar uma taxa livre de risco que já tem o Risco Brasil embutida, alguns ajustes devem ser feitos para adequar os parâmetros internacionais a realidade brasileira e também as características específicas da avaliação em referência, abordando no cálculo os efeitos do nível de diversificação da carteira do potencial investidor e também do nível de liquidez e porte deste perfil de ativo no mercado local e no estágio de desenvolvimento em que está.

O cálculo foi efetuado dentro do conceito tradicional de CAPM – Capital Asset Pricing Model, estimando-se a taxa de juros livre de risco e o prêmio pelo risco em função do Beta para o negócio em estudo, conforme fórmula abaixo:

$$Ke = Rf + (Rp \times Beta) + Rliq$$

Onde:

Rf = taxa de retorno livre de risco

Rp = prêmio de risco esperado para o mercado em geral

Beta = risco sistemático da empresa (eventualmente o Beta Total incluindo o risco não sistemático)

Rliq = risco de liquidez e porte

Para a taxa livre de risco (Rf) foi utilizado o parâmetro de títulos do tesouro nacional, fixando em 5,0% ao ano no momento atual e depois estabilizada em 4,2% após 5 anos.

Com relação à taxa de retorno do mercado em geral (Rm) foi considerado o prêmio médio de 6,04% ao ano (fonte Aswath Damodaran) acima da taxa livre de risco conforme históricos de performance de longo prazo dos índices de ações nos Estados Unidos no momento atual e depois estabilizada em 5,0% após 5 anos.

No que se refere à adoção do indicador de risco Beta para o empreendimento, optamos por nos orientar em função dos referenciais apresentados no site do professor Aswath Damodaran para as empresas brasileiras enquadradas no setor "Real Estate (Operations & Services)".

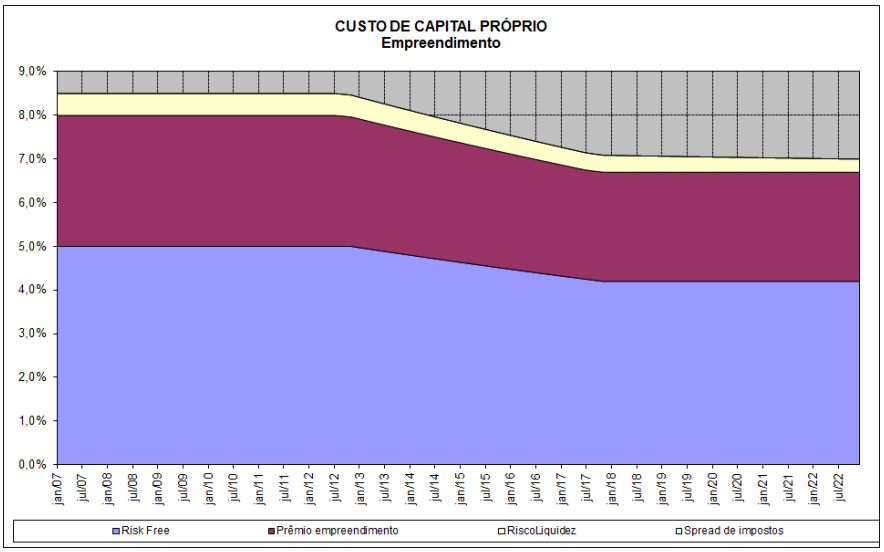
Consideramos as taxas de atratividade de investidores do mercado imobiliário e fixamos o beta médio desalavancado de 0,50 (65% do beta médio das empresas selecionadas do quadro anexo) para o momento atual em que o empreendimento já está operando.

O prêmio pelo risco de liquidez e tamanho do empreendimento, visto que todos os referenciais para a formação da taxa de desconto se basearam em parâmetros de empresas negociadas em bolsa e de porte relevante, foi arbitrado para ajustar tanto as diferenças de valores entre empresas negociadas em bolsa e não negociadas em bolsa, ou seja, com baixa liquidez em relação as empresas de capital aberto, como também em relação ao porte da empresa ("small cap"), haja vista que as pequenas empresas normalmente apresentam spreads em seus custos de capital em relação as empresas de maior porte.

No presente caso adotamos 0,5% ao ano para este perfil de investimento atualmente com uma queda gradual para 0,3% em 10 anos nos cenários específicos da Operação de Sale & Lease Back BB e do Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

Na fórmula de cálculo do Ke não foi considerado o Beta alavancado, admitindo-se que o investimento é financiado totalmente com capital próprio.

As projeções do custo de capital para o empreendedor adaptado no modelo de avaliação podem ser visualizadas no gráfico abaixo:



Assim, o custo de capital adotado como taxa de desconto do fluxo de caixa para o investidor é o seguinte:

Ke = 5,0% + (6,04% x 0,50) + 0,5% = 8,5 % (data base da avaliação)
Ke = 4,2% + (5,00% x 0,50) + 0,5% = 7,2 % (valor residual)
Ke = 4,2% + (5,00% x 0,50) + 0,3% = 7,0 % (valor residual no contexto do FII)

Estes parâmetros de rentabilidade foram dimensionados pelos critérios do CAPM apresentados anteriormente, mas também checados e confrontados com os níveis de taxas de atratividade de participantes do mercado imobiliário nacional em cada fase de evolução do ciclo de vida de empreendimentos desta natureza.

6. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

O valor econômico equiparado ao valor justo do empreendimento foi calculado com base no critério do Fluxo de Caixa Descontado (DCF – Discounted Cash Flow), dentro do conceito de valor presente líquido (NPV), considerado em cada data analisada o fluxo de caixa futuro descontado pelo respectivo custo de capital (Ke) calculado no item anterior, conforme fórmula abaixo:

$$NPVi = \sum_{i=1}^{n} \frac{FCFi}{(1+Ke)^{i}}$$

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

FCFi = Fluxo de Caixa Líquido dos cotistas na Data (i)

Ke = custo de capital próprio

Com base em toda a análise e no contexto atual dos empreendimentos e do mercado, obtivemos os valores para os imóveis avaliandos apresentados em cada anexo. Neste valor presente está incorporado os custos de aquisição do imóvel (ITBI e registros) que devem ser excluídos para obter o valor de aquisição do imóvel puro (incógnita da avaliação).

Os resultados nesta análise econômica desconsidera-se os ativos não operacionais que, apesar de integrarem o patrimônio do empreendimento, não estão gerando fluxo de benefícios para o negócio neste momento. Como estes ativos não estão contribuindo para a formação do fluxo de caixa projetado, o resultado da avaliação (valor presente destes fluxos) também não contempla seus valores de mercado, devendo-se somar estes montantes para se atingir o valor completo do empreendimento.

Neste sentido devemos adicionar o valor arbitrado para o potencial construtivo representado por um estoque de terreno existente (real ou virtual) em alguns imóveis conforme informado nos casos específicos.

Atendendo a solicitação da Votorantim Wealth Management, efetuamos também a simulação do impacto nos valores econômicos dos imóveis em 2 cenários e contextos abaixo:

1 – Sale & Lease Back BB: A situação para o investidor de ter participação em um conjunto de imóveis a serem adquiridos em uma operação de Sale & Lease Back com o Banco do Brasil, considerando os contratos de locação pré-definidos com uma instituição sólida, Banco do Brasil, por um período de 10 anos, durante o qual a inadimplência e vacância estão zerados e administração destes contratos pode contar com o benefício do ganho de escala do volume da operação;

2 – Fundo de Investimento Imobiliário BB: Neste cenário temos todo o contexto do item anterior somado a vantagem da não incidência dos impostos, situação específica para os casos previstos nos Fundos de Investimentos Imobiliários enquadrados neste benefício, contudo considerando os custos e despesas de estruturação e carregamento do FII.

Estes montantes incrementais de valor devem ser considerado como um ativo intangível incorporado ao negócio que consolidado teria a situação final apresentada em anexo.

Não podemos esquecer também que o investidor deve ter consciência que qualquer decisão com base nestas informações deve ser precedida de uma análise cuidadosa das premissas e parâmetros fixados para a simulação, visto que estes resultados são vinculados aos cenários arbitrados, podendo apresentar diferenças em suas variáveis que carregam normalmente um grau de incerteza usual nestes modelos de simulação.

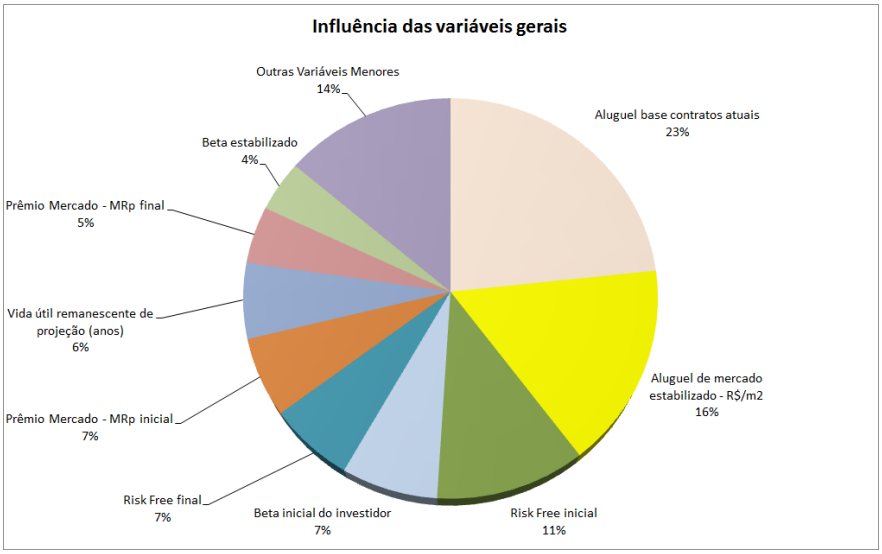
7. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS

O nível de incerteza envolvido na média da avaliação dos 64 imóveis será dimensionado com base no critério abaixo, considerando-se a percepção do analista do grau de incerteza associado a cada variável projetada, aquilatando inclusive a participação aproximada de cada uma na composição do resultado analisado.

Para tanto estabeleceu-se os pesos abaixo em função do nível de incerteza admitido:

INCERTEZA	PESO	Probabilidade de Confirmação sem Variação Negativa
Nenhuma	0	Total, não existe risco de variação
Muito baixa	0,50	Alta, existe muito pequeno risco de variação
Baixa	1,00	Alta, existe pequeno risco de variação
Média/baixa	1,50	Média, existe algum risco de variação
Média	2,00	Média, existe risco razoável de variação
Média/alta	2,50	Baixa, existe risco significativo de variação
Alta	3,00	Baixa, existe alto risco de variação

Para o modelo de simulação proposto, analisou-se a sensibilidade de cada variável para uma alteração negativa de 15%, obtendo-se os seguintes resultados para a situação dos eventuais Investidores que entrarem no empreendimento no estágio atual e participarão do ciclo operacional futuro do fundo.



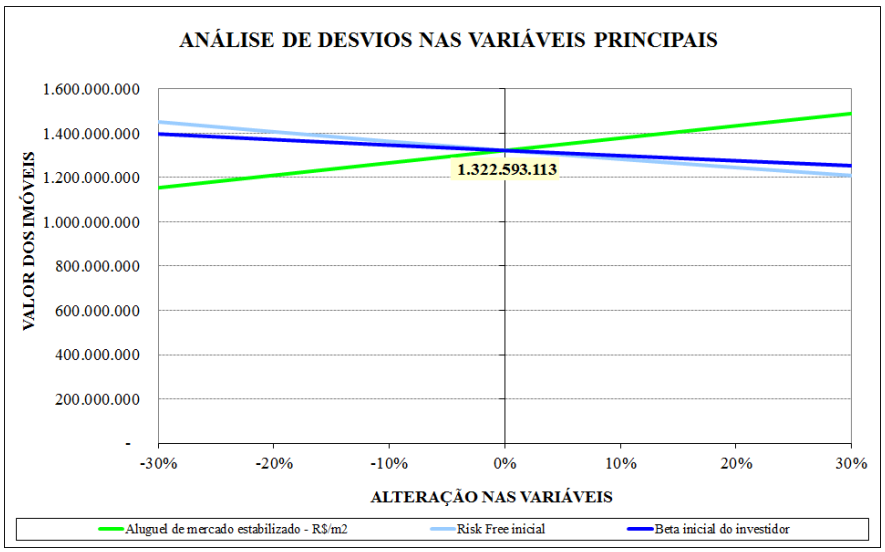
Variáveis	Influência	Incerteza
Aluguel base contratos atuais	23,31%	-
Aluguel de mercado estabilizado - R$/m2	16,32%	2,00
Risk Free inicial	11,36%	0,50
Beta inicial do investidor	7,31%	1,50
Risk Free final	6,53%	1,50
Prêmio Mercado - MRp inicial	6,38%	0,50
Vida útil remanescente de projeção (anos)	6,11%	1,50
Prêmio Mercado - MRp final	4,63%	1,00
Beta estabilizado	4,16%	1,50
Outras Variáveis Menores	13,88%	
Custo de Aquisição dos imóveis	2,76%	-
Aluguel de mercado no final vida útil - R$/m2	1,71%	2,50
% da Depreciação técnica para FRA (periodo explicito)	1,70%	2,00
Despesas de compra (ITBI/Registros)	1,46%	2,00
Prêmio Risco Liquidez inicial	1,25%	1,50
% da Depreciação técnica para FRA (periodo residual)	1,07%	2,00
Prêmio Risco Liquidez final	0,91%	2,00
Vacância estabilizada - %	0,62%	2,00
Vacância no final da vida útil - %	0,57%	3,00
Inflação estabilizada - % ao ano	0,40%	1,50
Gestão de contratos de locação - % do potencial da receita bruta	0,32%	1,50
Condomínio/IPTU estabilizado - R$/m2	0,32%	1,00
% de desempenho das aplicações de renda fixa]	0,18%	1,50
Inflação inicial - % ao ano	0,15%	1,00
Prazo para estabilizar o MRp	0,14%	2,00
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	0,13%	3,00
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	0,09%	3,00
Prazo para estabilizar a inflação - meses	0,06%	2,00
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	0,02%	2,50
Total	100,00%	1,05

A análise de sensibilidade das variáveis na visão do investidor mostra que a variável mais significativa do modelo de avaliação é o Aluguel base dos contratos, seguido dos Alugueis de mercado estabilizado, que determinam o potencial de receitas dos imóveis. Em segundo plano vem o Risk Free Inicial e o Beta inicial do investidor que definem a taxa de desconto ou atratividade para este perfil de investimento. O nível de incertezas é classificado como baixo, com um coeficiente de 1,05.

8. ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações de mercado e desempenho, retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas.

Projetando-se quebras e melhorias nas variáveis mais significativas dos empreendimentos nos períodos de projeção, obteve-se as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento para o investidor.



Esta análise mostra que a variável principal (Aluguel de mercado estabilizado) tem influência maior, contudo não muito superior do que as 2 outras secundárias (Risk free e Beta inicial do investidor), que também apresentam influências isoladas relevantes.

Não foram simuladas variações na variável Aluguel do contrato porque é um valor fixo não sujeito a risco de alterações.

VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)

1. PESQUISA DE VALORES DE TERRENO

Com base nos dados de pesquisa, o valor do terreno foi obtido pelo método comparativo, com a aplicação do unitário básico de mercado diretamente sobre a área ou cota parte ideal.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação
Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo
Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características
Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o empreendimento objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

As pesquisas de mercado estão apresentadas junto a avaliação de cada imóvel específico em anexo.

2. TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a *priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

Apresentamos a seguir os fatores que seletivamente, conforme cada caso, contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR TESTADA: a influência da frente é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), através da seguinte expressão:

$$\textbf{F.Test.} = (Fp/Fr)^{f}, \text{ dentro dos limites: } Fr/2 <= Fp <= 2Fr$$

O expoente f e a frente de referência (Fr) estão definidos nas tabelas 1 e 2 da norma para avaliação de imóveis urbanos Ibape/SP –2005.

FATOR PROFUNDIDADE: a influência da profundidade é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma), através da seguinte expressão:

- se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma (1/2Pmi <= Pe <= Pmi), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$\textbf{F.Prof.} = (Pe/Pmi)^{p}$$

- se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma (Pma <= Pe <= 3Pma), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$\textbf{F.Prof.} = (Pma/Pe) + [(1-(Pma/Pe)) \,.\, (Pma/Pe)^{p}]$$

O expoente p e o intervalo dos limites de influência da profundidade estão definidos nas tabelas 1 e 2 da norma para avaliação de imóveis urbanos Ibape/SP –2005.

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando}\right)^{\frac{1}{4}}$ $\Rightarrow$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a 30%

$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando}\right)^{\frac{1}{8}}$ $\Rightarrow$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a 30%

FATOR TOPOGRAFIA: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

terreno plano = 1,00
caído para os fundos até 5% = 0,95
caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90
caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80
caído para os fundos mais de 20% = 0,70
em aclive até 10% = 0,95
em aclive até 20% = 0,90
em aclive acima de 20% = 0,85

FATOR NIVELAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível = 1,00
abaixo do nível da rua até 1,00m = 1,00
abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m = 0,90
abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m = 0,80
acima do nível da rua até 2,00m = 1,00
acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m = 0,90

FATOR SUPERFÍCIE: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

situação paradigma: terreno seco = 1,00
terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta = 0,90
terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação = 0,70
terreno permanentemente alagado = 0,60

FATOR APROVEITAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento aferido junto ao mercado imobiliário local, sendo compatível a mudança de zona de uso e ocupação de solo, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética
q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:
n = nº de elementos
a = 20% (100 - 80) (incerteza)
S = desvio padrão

Onde:
t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

IC = M ± E0

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M-q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:
n = nº elementos
M = média aritmética
q = média saneada
S = desvio padrão

Os memoriais de cálculo seguem anexos às avaliações individuais com seus respectivos resultados parciais e finais.

3. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

Para a determinação do custo da construção, tomamos por base estudos que apresentam custos de benfeitorias análogas, porém não idênticas, que possam substituir as existentes nas suas finalidades e capacidades. Acrescemos os custos de projetos, fundações, urbanização, ligação de serviços públicos, remuneração do construtor e outros inerentes à implantação do empreendimento.

No presente caso utilizamos a tabela de valores unitários de custos de construções, determinados e aferidos por nossa equipe técnica junto a construtoras, publicações especializadas, além de sindicatos e conselhos regionais dessas categorias, resultando os seguintes valores, conforme memoriais de cálculo.

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação
A	Novo	F	Entre reparos simples e importantes
B	Entre novo e regular	G	Reparos importantes
C	Regular	H	Entre reparos importantes e sem valor
D	Entre regular e reparos simples	I	Sem valor
E	Reparos simples		

4. VALOR DE MERCADO

O valor de mercado será obtido através do somatório do valor do terreno e o custo da construção, incidindo sobre os mesmos um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, as seguintes podem ser mencionadas:

- localização do empreendimento;
- arquitetura e padrão compatível com o local;
- funcionalidade e utilidade;
- equilíbrio econômico do empreendimento;
- condições de obsolescência;
- características geo-econômicas da região;
- retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

Desta forma, a aferição deste fator com precisão requer do avaliador muita experiência e conhecimento técnico, para, através de uma análise comparativa de valores de vendas e ofertas de imóveis afins, bem como a conciliação com outras abordagens de avaliação, definir os limites do valor de mercado.

Especificamente, com relação a cada imóvel avaliando, apresentamos nos anexos respectivos uma tabela com os calculos de aferição.

VII. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

De forma geral, os fundamentos da economia brasileira melhoraram muito nos últimos anos e como é natural ocorreram e ocorrerão oscilações em períodos pontuais, contudo se olharmos os principais indicadores verificamos quedas relevantes das taxas de juros, aumento do volume de crédito, controle da inflação e apesar do momento difícil da economia internacional ainda existem boas perspectivas para o Brasil quando comparado com a média mundial.

Após um breve período de crise no final de 2008 e 2009, recentemente, o mercado imobiliário brasileiro vem mantendo um período de euforia, apresentando um aquecimento significativo, com um aumento de demanda por ativos imobiliários, destacando-se principalmente terrenos para incorporações, áreas para o segmento de logística e distribuição, participações em shopping centers e outras carteiras de imóveis comerciais com foco em renda de longo prazo.

Especificamente com relação a cada imóvel avaliando, apresentamos em anexo em cada laudo um diagnóstico abordando:

1) O contexto de especialização do imóvel avaliando;
2) A situação do uso atual e o contexto de aproveitamento eficiente;
3) O nível de utilidade e produtividade do imóvel avaliando;
4) A situação atual do imóvel no contexto de mercado quanto a:
   a) Nível de Oferta Atual de imóveis similares;
   b) Nível de Demanda Atual de imóveis similares;
   c) Liquidez e Absorção pelo Mercado Atual;
   d) Desempenho do Mercado Atual;
   e) Momento de Mercado.

VIII. CONCLUSÃO

Diante dos critérios expostos, concluímos os seguintes valores de mercado de compra e venda dos empreendimentos avaliandos para a data base de julho/2012:

- **Valor dos Imóveis (Cenário Mercado aberto): R$ 1.257.230.976,00**
  (hum bilhão duzentos e cinquenta e sete milhões duzentos e trinta mil novecentos e setenta e seis reais)
- **Valor dos Imóveis (Cenário Sale & Lease Back BB): R$ 1.322.593.113,00**
  (hum bilhão trezentos e vinte e dois milhões quinhentos e noventa e três mil cento e treze reais)
- **Valor dos Imóveis (Cenário FII): R$ 1.647.817.877,00**
  (hum bilhão seiscentos e quarenta e sete milhões oitocentos e dezessete mil oitocentos e setenta e sete reais)

É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela Consult em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pelo administradores e levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados.

Desta forma ratificamos que a Consult não está por meio deste relatório fornecendo qualquer garantia de que os valores aqui contidos são verdadeiros e representam resultados e performances assegurados. A performance efetiva dos empreendimentos está sujeita a um número de fatores não controláveis pela Consult e o administrador, incluindo-se principalmente a conjuntura econômica, os valores de locação, taxas de vacância, política de impostos e outras variáveis relevantes.

Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimento ou desinvestimento.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

CARLOS EDUARDO FONSECA
ENGº CIVIL - CREA 5060.356.339/D

SILVIO J. VELLUDO
ENGº CIVIL - CREA 5060.662.723/D

LUIZ ANTONIO GERARDI
ENGº. CIVIL - CREA 060.060.0857/D

IX. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo, de nº 15.854.000/0412, que se compõe de 58 (cinquenta e oito) folhas impressas de um só lado, sendo a última folha datada.

Em anexo:

- Avaliação individualizada dos imóveis

Osasco, 31 de julho de 2012.

BB PROGRESSIVO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Laudos de Avaliação

Os Laudos de Avaliação poderão ser consultados na página da Instituição Administradora, no link:

http://www.vam.com.br > Do lado esquerdo clicar em “Documentos de Ofertas” > “Fundos Estruturados” > “Laudos de Avaliação BB Progressivo II – FII”

ENDEREÇO	CIDADE	UF	ARQUIVO
RUA GUILHERME MOREIRA, 315	MANAUS	AM	AM - MANAUS - GUILHERME MOREIRA
AVENIDA SANTOS DUMONT, 2889	FORTALEZA	CE	CE - FORTALEZA - SANTOS DUMONT
SBS – QD. 1 - BL. G -LT. 32	BRASÍLIA	DF	DF - BRASILIA - SEDE 3
SEPN - QUADRA 504 - BL B - EDIFÍCIO VIRGO	BRASÍLIA	DF	DF - BRASILIA – SEPN
SDN – CONJ. A - LOJA C-03 - 2o PAVIMENTO	BRASÍLIA	DF	DF - BRASILIA – SDN
AVENIDA W-3, Q.7, LT.7,8 E 9	BRASÍLIA	DF	DF - BRASILIA - W3
AVENIDA GOIAS, 980 - QD. 14	GOIÂNIA	GO	GO - GOIANIA – GOIÁS
RUA RIO DE JANEIRO, 750	BELO HORIZONTE	MG	MG - BELO HORIZONTE - RIO DE JANEIRO
RUA DA BAHIA, 2500	BELO HORIZONTE	MG	MG - BELO HORIZONTE – BAHIA
RUA TAMOIOS, 731	BELO HORIZONTE	MG	MG - BELO HORIZONTE – TAMOIOS
RUA ESPIRITO SANTO, 571	BELO HORIZONTE	MG	MG - BELO HORIZONTE - ESPIRITO SANTO
RUA HALFELD, 770	JUIZ DE FORA	MG	MG - JUIZ DE FORA – HALFELD
AVENIDA AFONSO PENA, 745	UBERLÂNDIA	MG	MG - UBERLANDIA - AFONSO PENA
AVENIDA AFONSO PENA, 2202	CAMPO GRANDE	MS	MS - CAMPO GRANDE - AFONSO PENA
RUA FELINTO MULLER, 2104	CUIABÁ	MT	MT - CUIABA - SENADOR FELINTO MULLER
AVENIDA PRESIDENTE VARGAS, 248	BELÉM	PA	PA - BELEM - PRESIDENTE VARGAS
PRAÇA TIRADENTES, 410	CURITIBA	PR	PR - CURITIBA – TIRADENTES
AVENIDA DUQUE DE CAXIAS, 448	MARINGÁ	PR	PR - MARINGA - DUQUE DE CAXIAS
RUA AUGUSTO RIBAS, 555	PONTA GROSSA	PR	PR - PONTA GROSSA - AUGUSTO RIBAS
RUA 7 DE SETEMBRO, 1209	TOLEDO	PR	PR - TOLEDO - 7 DE SETEMBRO
PRAÇA DAS 4 JORNADAS, 11	CAMPOS DOS GOYTACAZES	RJ	RJ - CAMPOS DOS GOYTACAZES - PRAÇA DAS 4 JORNADAS
AVENIDA PRES. KENNEDY, 1461	DUQUE DE CAXIAS	RJ	RJ - DUQUE DE CAXIAS - PRES. KENNEDY
AVENIDA ERNANI AMARAL PEIXOTO, 347	NITEROI	RJ	RJ - NITEROI - ERNANI AMARAL PEIXOTO

BB PROGRESSIVO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Laudos de Avaliação

ENDEREÇO	CIDADE	UF	ARQUIVO
AVENIDA N. SRA. COPACABANA, 594	RIO DE JANEIRO	RJ	RJ - RIO DE JANEIRO - N.SRA. COPACABANA
AVENIDA BARTOLOMEU MITRE, 438-A	RIO DE JANEIRO	RJ	RJ - RIO DE JANEIRO - BARTOLOMEU MITRE
AVENIDA 13 DE MAIO, 13	RIO DE JANEIRO	RJ	RJ - RIO DE JANEIRO - 13 DE MAIO
RUA CONDE BONFIM, 369-A	RIO DE JANEIRO	RJ	RJ - RIO DE JANEIRO - CONDE BONFIM
AVENIDA GEREMARIO DANTAS, 78	RIO DE JANEIRO	RJ	RJ - RIO DE JANEIRO - GEREMARIO DANTAS
RUA MARQUES DO HERVAL, 1354	CAXIAS DO SUL	RS	RS - CAXIAS DO SUL - MARQUES DO HERVAL
RUA BENTO GONCALVES, 516	PASSO FUNDO	RS	RS - PASSO FUNDO - BENTO GONÇALVES
RUA HONORIO SILVEIRA DIAS, 1830	PORTO ALEGRE	RS	RS - PORTO ALEGRE - HONÓRIO SILVEIRA DIAS
PRACA XV DE NOVEMBRO, 321	FLORIANÓPOLIS	SC	SC - FLORIANOPOLIS - XV DE NOVEMBRO – 321
PRAÇA XV DE NOVEMBRO, 329	FLORIANÓPOLIS	SC	SC - FLORIANOPOLIS - XV DE NOVEMBRO – 329
PRACA GENERAL VALADÃO, 377	ARACAJU	SE	SE - ARACAJU - GENERAL VALADÃO
PRAÇA RUI BARBOSA, 322	ARAÇATUBA	SP	SP - ARAÇATUBA - RUI BARBOSA
PRAÇA RUI BARBOSA, 1-55	BAURU	SP	SP - BAURU - RUI BARBOSA
AVENIDA GOV. PEDRO DE TOLEDO, 1099	CAMPINAS	SP	SP - CAMPINAS - PEDRO DE TOLEDO
RUA DR. COSTA AGUIAR, 626	CAMPINAS	SP	SP - CAMPINAS - COSTA AGUIAR
PCA. JOSÉ BONIFÁCIO, 945	PIRACICABA	SP	SP - PIRACICABA - JOSÉ BONIFACIO
RUA DUQUE DE CAXIAS, 725	RIBEIRÃO PRETO	SP	SP - RIBEIRAO PRETO - DUQUE DE CAXIAS
PRAÇA CARDEAL ARCOVERDE, 52	SÃO CAETANO DO SUL	SP	SP - SAO CAETANO DO SUL - CARDEAL ARCOVERDE
RUA VOLUNTÁRIOS DE SÃO PAULO, 2975	SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	SP	SP - SAO JOSE DO RIO PRETO - VOLUNTARIOS DE SÃO PAULO
RUA DR. NELSON D ÁVILA, 149	SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	SP	SP - SAO JOSE DOS CAMPOS - NELSON D ÁVILA
AVENIDA SÃO JOÃO, 32	SÃO PAULO	SP	SP - SAO PAULO - SÃO JOÃO 32
RUA SÃO BENTO, 483	SÃO PAULO	SP	SP - SAO PAULO - SAO BENTO 483
RUA PAULO EIRÓ, 471	SÃO PAULO	SP	SP - SAO PAULO - PAULO EIRO
ALAMEDA DOS JURUPIS, 1156	SÃO PAULO	SP	SP - SAO PAULO - JURUPIS
RUABOM PASTOR, 153/169	SÃO PAULO	SP	SP - SAO PAULO - BOM PASTOR
RUA NOSSA SENHORA DA LAPA, 281	SÃO PAULO	SP	SP - SAO PAULO - NOSSA SENHORA DA LAPA
AVENIDA RIO BRANCO, 1437	SÃO PAULO	SP	SP - SAO PAULO - RIO BRANCO
RUA PINHEIROS, 1492	SÃO PAULO	SP	SP - SAO PAULO - PINHEIROS

BB PROGRESSIVO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Laudos de Avaliação

ENDEREÇO	CIDADE	UF	ARQUIVO
AVENIDA BERNARDINO DE CAMPOS, 250	SÃO PAULO	SP	SP - SAO PAULO - BERNARDINO DE CAMPOS
AVENIDA RANGEL PESTANA, 2128	SÃO PAULO	SP	SP - SAO PAULO - RANGEL PESTANA
RUA JÚLIO CONCEIÇÃO, 438	SÃO PAULO	SP	SP - SAO PAULO - JULIO CONCEICAO
AVENIDA JABAQUARA, 424	SÃO PAULO	SP	SP - SAO PAULO - JABAQUARA
RUA JOAQUIM NABUCO, 246	SÃO PAULO	SP	SP - SAO PAULO - JOAQUIM NABUCO
RUA VOLUNTARIOS DA PÁTRIA, 1769	SÃO PAULO	SP	SP - SAO PAULO - VOLUNTARIOS DA PATRIA
RUA DOMINGOS DE MORAES, 438	SÃO PAULO	SP	SP - SAO PAULO - DOMINGOS DE MORAES
AVENIDA CONSELHEIRO CARRÃO, 2411	SÃO PAULO	SP	SP - SAO PAULO - CONSELHEIRO CARRÃO
AVENIDA PENHA DE FRANÇA, 549	SÃO PAULO	SP	SP - SAO PAULO - PENHA DE FRANÇA
AVENIDA SANTA MARINA, 2618	SÃO PAULO	SP	SP - SAO PAULO - SANTA MARINA
RUA BARORÉ, 284	SÃO PAULO	SP	SP - SAO PAULO - BARORE
RUA XV DE NOVEMBRO, 191	SOROCABA	SP	SP - SOROCABA - XV DE NOVEMBRO 191
RUA XV DE NOVEMBRO, 63/67	SOROCABA	SP	SP - SOROCABA - XV DE NOVEMBRO 63

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)