

Prospecto de Oferta Pública de Distribuição de cotas do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANHANGUERA EDUCACIONAL

2ª Emissão de Cotas no Montante de

R\$ 15.029.190,00

Código ISIN BRFAEDCTF003

Emissão de 136.629 (cento e trinta e seis mil, seiscentos e vinte e nove) cotas, com valor unitário de R\$ 110,00 (cento e dez reais) (“Cotas”), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição das Cotas ou através de conferência de bens imóveis que atendam ao objeto do Fundo no montante total de R\$ 15.029.190,00 (quinze milhões, vinte e nove mil, cento e noventa reais).

Banco Ourinvest S.A., instituição com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº1728, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 (“Coordenador Líder”), foi contratado para realizar a Oferta Pública de Distribuição (“Oferta”) das Cotas do **FUNDO**.

A administração do **FUNDO** é realizada pelo Banco Ourinvest S.A., (“Administrador”), na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”), e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472/08”).

A Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas que deliberou a presente Oferta Pública Primária de Cotas, datada de 15 de setembro de 2010, foi devidamente registrada perante o 7º Oficial de Registros de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, a margem do Registro 1.721.417.

A Oferta da 2ª Emissão de Cotas do **FUNDO** foi aprovada e registrada junto a Comissão de Valores Mobiliários - CVM (“CVM”) sob o nº CVM/SRE/RFI/2010/025, em 19 de outubro de 2010.

Após o encerramento da Oferta, as cotas serão negociadas secundariamente exclusivamente no mercado de balcão organizado da BM&FBOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”), observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento do **FUNDO**.

Os Investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” nas páginas 36 a 42 deste Prospecto, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.

O Prospecto foi elaborado de acordo com as normas atualmente vigentes e contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores da Oferta, das Cotas do **FUNDO**, do Administrador, de suas respectivas atividades e situações econômico-financeiras, bem como dos riscos inerentes à Oferta.

O investimento do fundo de investimento de que trata este Prospecto apresenta riscos para o investidor. Ainda que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo de investimento e para o investidor.

O fundo de investimento de que trata este prospecto não conta com garantia do Administrador do FUNDO, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

As informações contidas nesse Prospecto estão em consonância com o Regulamento, 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**, bem como às disposições do Prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto.

A autorização para funcionamento do **FUNDO**, e o registro da Emissão das Cotas, não implicam, por parte da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do **FUNDO**, de seu Administrador, de sua política de investimentos, do empreendimento que constitui seu objeto, ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas.

Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou alienação de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas do **FUNDO** e ao **FUNDO**, vide seção “Regras de Tributação”.

A distribuição não conta com classificação de risco realizado por Agência classificadora de riscos.

Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do **FUNDO**.

Estruturador



Administrador/Coordenador Líder



Coordenado Contratado Exclusivo



Índice

1. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E DOS IMÓVEIS	9
1.1. OBJETO DO FUNDO.....	9
1.2. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....	12
1.3. DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO.....	13
1.4. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO	14
1.5. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS.....	15
2. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO.....	16
2.1. TRIBUTAÇÃO DO FUNDO.....	16
2.2. TRIBUTAÇÃO DOS INVESTIDORES	16
3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	18
3.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA OFERTA.....	18
3.2. CUSTOS DA OFERTA.....	18
3.3. MONTANTE DA EMISSÃO, CONDIÇÕES E PRAZO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO	19
3.4. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO, MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA	20
3.5. PÚBLICO ALVO	21
3.6. DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO.....	22
3.7. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO EM BOLSA DE VALORES	22
3.8. DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS	23
3.9. CRONOGRAMA	24
4. DA DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS... 25	25
4.1. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE COLOCAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE COTAS	25
4.2. RELAÇÃO DO FUNDO COM O COORDENADOR LÍDER	25
4.3. PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO.....	25
4.4. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ	26
4.5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	26
5. NOVAS EMISSÕES.....	27
6. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO.....	28
7. VISÃO GERAL DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.....	29
7.1. RENTABILIDADE DOS FII	29
8. INVESTIMENTO EM IMÓVEIS DE UNIDADES DE ENSINO SUPERIOR DA ANHANGUERA	30
8.1. LOCALIZAÇÃO.....	30
8.2. CICLO DO NEGÓCIO DE ENSINO SUPERIOR.....	30
8.3. LEI DO INQUILINATO E INSTITUIÇÕES DE ENSINO.....	31
10. FATORES DE RISCO.....	36
10.1. RISCOS DE MERCADO	36
10.2. RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO.....	37
10.3. RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO	41
11. DO ADMINISTRADOR/COORDENADOR LÍDER	43
11.1. BREVE HISTÓRICO	43
11.2. DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DO ARTIGO 56, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03.....	48
11.3. RECOMENDAÇÕES DO ADMINISTRADOR	48

12. DA ANHANGUERA.....	49
12.1. VISÃO GERAL.....	49
12.2. HISTÓRICO	49
12.3. MODELO DE NEGÓCIO	50
12.4. CRESCIMENTO	52
12.5. MENSALIDADES E TAXAS	52
12.6. ESTRATÉGIA	54
12.7. ESTRUTURA SOCIETÁRIA.....	55
12.8. GOVERNANÇA CORPORATIVA.....	55
12.9. DIFERENCIAIS DA ANHANGUERA	57
12.10. RESULTADOS.....	57
13. IDENTIFICAÇÕES.....	65
13.1. ADMINISTRADOR/COORDENADOR LÍDER.....	65
13.2. AUDITOR INDEPENDENTE	65
13.3. INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA	65
14. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	66
15. ANEXOS.....	67

DEFINIÇÕES

Para fins do presente Prospecto, as definições listadas nesta seção, salvo se outro significado lhes for expressamente atribuído, têm o seguinte significado:

Administrador	Banco Ourinvest S.A., instituição com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1728, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20, responsável pela administração do FUNDO .
AGE	Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do FUNDO .
AGO	Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do FUNDO .
Anhanguera	Anhanguera Educacional S.A.
AESAPAR	Anhanguera Educacional Participações S.A., holding controladora de 100% das ações da Anhanguera Educacional S.A.
Anúncio de Início de Distribuição	O Anúncio de Início de Distribuição Pública das Cotas do FUNDO .
Aplicação Inicial Mínima	Definido no Resumo da Oferta abaixo.
Ativos-Alvo	Definido no item 1.1. abaixo.
BM&FBOVESPA	BM&F BOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, pessoa jurídica com sede na Rua XV de Novembro, nº 275, Centro, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
CCV	Definido no item 1.1. abaixo.
CSLL	Contribuição Social sobre Lucro Líquido.
Contrato de Distribuição	Instrumento Particular de Melhores Esforços para Distribuição Pública de Cotas do FUNDO , de 03 de setembro de 2009, firmado entre o Administrador e o Coordenador Líder.
Coordenador Líder	Banco Ourinvest S.A.

Cotas	Cotas do FUNDO .
Cotistas	Titulares das Cotas de Emissão do FUNDO .
CVM	Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
EBITDA	Lucro (prejuízo) antes do Imposto de Renda, Contribuição Social, resultado financeiro líquido, depreciação e amortização e resultado não operacional. O EBITDA não é uma medida de demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados, não devendo ser considerado como base para distribuição de dividendos, alternativa para o lucro líquido como indicador do desempenho operacional ou para o fluxo de caixa ou, ainda, como indicador de liquidez.
Emissão	Emissão de Cotas do FUNDO .
Ensino a distância ou EAD	Ensino a distância é uma modalidade de ensino prestada aos alunos da educação básica, ensino superior e demais cursos, por meio de ferramentas de aprendizagem remota, tais como Internet, satélite, livros impressos e livros eletrônicos.
FUNDO	Fundo de Investimento Imobiliário Anhanguera Educacional.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
Governo Federal	Governo Federal da República Federativa do Brasil.
Imóveis	Imóveis a serem adquiridos pelo FUNDO : (i) imóvel comercial localizado na Rua Waldemar Silenci, n.º 340, Leme – SP, e (ii) imóvel comercial localizado na Alameda Maria Tereza, 2.000, em Valinhos – SP, ambos a serem adquiridos com recursos captados na 2ª Emissão

	de Cotas FUNDO .
Instituição Escriuradora	Banco Itaú S.A. instituição financeira contratada para prover a escrituração das Cotas, em nome de seus respectivos titulares.
Instrumentos Particulares De Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Obrigações Acessórias.	Instrumentos Particulares De Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Obrigações Acessórias, a serem firmados entre o FUNDO , na qualidade de promitente comprador e Anhanguera e a AESAPAR, na qualidade de promitentes vendedores.
Investidores	Pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
IR	Imposto de Renda.
IRPJ	Imposto de Renda Pessoa Jurídica.
LFG	LFG Business e Participações Ltda.
MEC	Ministério da Educação.
Microlins	Editora Microlins Brasil S.A.
Nível 2	Segmento especial de listagem da BOVESPA com regras diferenciadas de governança corporativa.
Oferta	Oferta Pública de Distribuição das Cotas do FUNDO .
Pátria Investimentos	Pátria Investimentos e Participações Ltda.
Preço de Emissão	Definido no Resumo da Oferta abaixo.
Prestador de Serviços	Pessoa física ou jurídica que pode vir a ser contratada pelo Administrador, às expensas do FUNDO , para prestar determinados serviços de assessoria, nos termos do Artigo 31, da Instrução

	CVM nº 472/08.
Prospecto	Este Prospecto de Oferta Pública de Distribuição de Cotas do FUNDO .
PROUNI	Programa Universidade para Todos.
SELIC	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
Regulamento	Regulamento do FUNDO constante do Anexo 1 ao presente Prospecto.

RESUMO DA DISTRIBUIÇÃO

Emissor:	Fundo de Investimento Imobiliário Anhanguera Educacional.
Administrador:	BANCO OURINVEST S.A.
Valor Total da Emissão:	R\$ 15.029.160,00 (quinze milhões, vinte e nove mil, cento e sessenta reais).
Número Total de Cotas a serem Emitidas:	136.629 (cento e trinta e seis mil, seiscentos e vinte e nove).
Número de Emissões:	1 (uma).
Número de Séries da Emissão:	Emissão em série única.
Preço de Emissão e Preço de Integralização da Cota:	R\$ 110,00 (cento e dez reais) cada Cota.
Taxa de Ingresso no FUNDO :	Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas.
Aplicação Inicial Mínima	R\$ 11.000,00 (onze mil reais), exceto no exercício do direito de preferência.
Forma de Distribuição:	Pública, com a participação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Regime de Colocação:	A colocação será realizada sob o regime de melhores esforços.
Publicidade:	O administrador publicará todos os atos e decisões relacionados ao FUNDO , que serão veiculados na página do Administrador: www.ourinvest.com.br .

INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO

Este Prospecto contém informações e perspectivas de desempenho acerca do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANHANGUERA EDUCACIONAL** e do mercado brasileiro de ensino superior, que envolvem riscos e incertezas.

Embora as informações constantes deste Prospecto tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, e as perspectivas de desempenho dos Imóveis e do **FUNDO** sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

1. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E DOS IMÓVEIS

1.1. OBJETO DO FUNDO

O **FUNDO** é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, com prazo de duração indeterminado.

O **FUNDO** tem como principal objetivo a aquisição de terrenos, imóveis comerciais ou de direitos reais a eles relativos, para o desenvolvimento, ampliação e exploração destes mediante locação para a Anhanguera, empresa mantenedora de instituições de ensino e subsidiária integral da AESAPAR. A Anhanguera firmará com o **FUNDO** contratos de locação atípicos de longo prazo e/ou arrendamento dos bens imóveis adquiridos, doravante designados como “Ativos-alvo”.

Os recursos captados na 1ª Emissão de Cotas do **FUNDO** foram destinados a aquisição, para exploração comercial por meio de locação, do imóvel comercial localizado na Rodovia Régis Bittencourt, 199 – Taboão da Serra- SP, que totaliza 7.068,70m² de terreno e 17.356,26m² de construção, distribuídos em duas torres principais e outras edificações de apoio (“Imóvel Taboão”). Referido imóvel encontra-se locado à Anhanguera, para desenvolvimento de suas atividades educacionais.

A aquisição do Imóvel Taboão com todas as suas acessões e benfeitorias foi feita pelo preço total de R\$37.390.000,00 (trinta e sete milhões trezentos e noventa mil reais) estabelecido em conformidade com o laudo de avaliação elaborado pela Colliers International, datado de agosto de 2009, devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, aprovado pelo Administrador.

Os recursos captados na 2ª Emissão de Cotas do **FUNDO** serão destinados a aquisição, para exploração comercial por meio de locação, dos Imóveis: (i) imóvel comercial localizado na Rua Waldemar Silenci, s/n – Leme - SP, que totaliza 23.252,17m² de terreno e 4.363,65 m² de construção, e (ii) imóvel comercial localizado na Alameda Maria Tereza, 2.000, em Valinhos – SP. A fração ideal que será adquirida com recursos obtidos da presente Oferta estará livre e desembaraçada de quaisquer ônus e/ou garantias que possam recair sobre os Imóveis no momento da outorga definitiva da escritura em nome do **FUNDO**, observando-se as formalidades estabelecidas no Regulamento. Referidos Imóveis serão locados à Anhanguera, para desenvolvimento de suas atividades educacionais.

A aquisição dos Imóveis com todas as suas acessões e benfeitorias será feita pelo preço total de R\$14.160.000,00 (catorze milhões, cento e sessenta mil reais) estabelecido em conformidade com os laudos de avaliação elaborados pela Colliers International, datados de maio de 2010, devidamente fundamentados com as indicações dos critérios de avaliação e elementos de comparações adotados, aprovados pelo Administrador, nos termos dos Instrumentos Particulares De Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Obrigações

Acessórias (“CCV”), por meio da qual a Anhanguera e a AESAPAR se comprometem a vender os Imóveis ao **FUNDO**.

No prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data de encerramento da distribuição das Cotas do **FUNDO**, e respeitados os termos do CCV, a Anhanguera outorgará ao Administrador a escritura pública de transmissão de domínio dos Imóveis, com todas as suas acessões e benfeitorias, sendo o **FUNDO** emitido na posse dos mesmos também neste ato.

Custos de ITBI e todas as demais despesas relativas ao ato, tais como custas e emolumentos cartorários da escritura e do registro, laudêmos se houver, e quaisquer outras serão pagas arcados pelo **FUNDO**, também conforme termos do CCV.

A partir da data da imissão na posse dos Imóveis pelo **FUNDO**, passarão a correr às suas expensas todos os impostos, taxas e tributos que recaiam ou venham a recair sobre os Imóveis, que deverão ser pagos nas épocas próprias às repartições competentes.

Juntamente com a outorga da escritura, será firmado entre o **FUNDO** e Anhanguera e a AESAPAR, contratos, cujas principais condições são resumidas abaixo:

Imóvel localizado na Rua Waldemar Silenci, n.º 340, Leme – SP

Prazo	10 (dez) anos, renováveis pelo mesmo prazo.
Valor do aluguel mensal	R\$ 46.550,00 (quarenta e seis mil quinhentos e cinquenta reais)
Índice de reajuste	IPCA
Garantia	Cessão fiduciária de recebíveis da AESA
Multa rescisória a ser imputada a Locatária em caso de desocupação antecipada do Imóvel	O valor equivalente ao último aluguel pago, multiplicado pela quantidade de meses restantes até o término do prazo inicial de duração do contrato de locação de 10 anos, se a rescisão ocorrer durante o 1º ao 10º ano; O valor equivalente ao último aluguel pago, multiplicado por 12, se a rescisão ocorrer durante o 11º ao 15º ano, em caso de renovação do prazo; O valor equivalente ao último aluguel pago, multiplicado por 6, se a rescisão ocorrer durante o 16º ao 20º ano, em caso de renovação do prazo.

Imóvel localizado na Alameda Maria Tereza, 2.000, Valinhos – SP

Prazo de Locação	10 (dez) anos, renováveis pelo mesmo prazo.
Valor do aluguel mensal	R\$ 87.970,00 (oitenta e sete mil novecentos e setenta reais)
Índice de reajuste	IPCA
Garantia	Cessão fiduciária de recebíveis da AESAPAR
Multa rescisória a ser imputada a Locatária em caso de desocupação antecipada do Imóvel	<p>O valor equivalente ao último aluguel pago, multiplicado pela quantidade de meses restantes até o término do prazo inicial de duração do contrato de locação de 10 anos, se a rescisão ocorrer durante o 1º ao 10º ano;</p> <p>O valor equivalente ao último aluguel pago, multiplicado por 12, se a rescisão ocorrer durante o 11º ao 15º ano, em caso de renovação do prazo;</p> <p>O valor equivalente ao último aluguel pago, multiplicado por 6, se a rescisão ocorrer durante o 16º ao 20º ano, em caso de renovação do prazo.</p>

O Administrador será, nos termos e nas condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário da fração ideal adquirida dos Imóveis com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos Imóveis na forma e para os fins estabelecidos na legislação e/ou no Regulamento. O Administrador tomou todas as providências cabíveis e verificou que: (i) os seguros contratados para a preservação dos Imóveis que será adquirido com os recursos da presente Oferta, são suficientes para a preservação do mesmo e estão em conformidade com a prática de mercado, e (ii) tomou todas providencias para atender qualquer exigência legal/regulamentar que não decorra de regulação da CVM.

Por proposta do Administrador, o **FUNDO** poderá, encerrada a presente Emissão, realizar novas emissões de Cotas mediante prévia deliberação em AGE e após obtida prévia autorização da CVM, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e/ou direitos, de acordo com a sua política de investimento, observado disposto no item 5 deste Prospecto (NOVAS EMISSÕES).

O objeto do **FUNDO** e sua política de investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento do **FUNDO**.

1.2. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Os recursos do **FUNDO** são aplicados, sob a gestão do Administrador, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processa em atendimento aos seus objetivos, observando a política de investimentos definida no Regulamento.

O **FUNDO** tem por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente (i) adquirir imóveis que atendam ao objeto do **FUNDO**, descrito no Regulamento (anexo ao presente prospecto) e auferir receitas por meio de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos; e (ii) auferir rendimentos através da aquisição de quaisquer ativos que constem descritos abaixo, observado o disposto no regulamento do **FUNDO**. Não há qualquer limite de concentração de ativos adquiridos pelo **FUNDO**, sejam eles imóveis ou aqueles elencados abaixo, desde que todos estejam em conformidade com o regulamento do **FUNDO** e/ou eventuais deliberações em assembleia geral de cotistas.

- I - prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial;
- II - salas comerciais;
- III - terrenos;
- IV - vagas de garagem;
- V – direitos reais sobre os imóveis acima referidos;
- VI – letras hipotecárias (LH's);
- VII - letras de crédito imobiliário (LCI's);
- VIII- certificados de recebíveis imobiliários (CRI's);
- IX – cotas de fundo de investimento imobiliário;
- X - cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, adquiridos com a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor;
- XI - ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários.

As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em imóveis nos termos do Regulamento, serão aplicadas em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, definidos pelo Administrador, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, de acordo com as normas editadas pela CVM. Conforme definido nos capítulos Política de Investimentos e Objeto do Fundo, somente serão realizados investimentos em demais ativos mobiliários com a aprovação da assembleia de geral de cotistas, que deverá especificar os parâmetros mínimos para seleção dos ativos.

1.3. DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO

O Administrador do **FUNDO** tem amplos e gerais poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, podendo realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto, exercer os direitos inerentes à propriedade dos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive os de ação, recurso e exceção, podendo abrir e movimentar contas bancárias, convocar e presidir a assembleia geral de Cotistas do **FUNDO**, e contratar auditor independente do **FUNDO**, praticar, enfim, todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, decisões tomadas por assembleia geral de Cotistas e demais disposições aplicáveis.

O diretor responsável pela administração do **FUNDO**, pela gestão dos valores mobiliários da carteira do **FUNDO**, pela análise e seleção dos investimentos e empreendimentos imobiliários, e pela prestação dos serviços constantes neste Prospecto e no Regulamento, é o Sr. David Assine, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade R.G nº 5.631.905-8 e inscrito no CPF sob o nº 769.483.078-68, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, telefone 11-4081-4444.

Adicionalmente, o Administrador, consoante o disposto no Artigo 31, da Instrução CVM nº 472/08, poderá, às expensas do **FUNDO**, contratar um Prestador de Serviços, para que este preste os seguintes serviços:

- (i) assessoramento ao Administrador em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo **FUNDO**, análise de propostas de investimentos encaminhadas ao Administrador, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observadas as disposições e restrições contidas no Regulamento;
- (ii) planejamento e orientação ao Administrador na negociação para aquisições de novos imóveis comerciais que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**; e
- (iii) recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como a otimização de sua rentabilidade.

Ocorrendo a contratação, o Prestador de Serviços receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima, a ser definida na AGE que deliberar pela sua contratação, remuneração esta devida a partir da efetiva contratação.

O **FUNDO** poderá ter um ou mais representantes dos Cotistas, eleitos em AGE, com a observância dos requisitos previstos no Regulamento do **FUNDO**.

1.4. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

De acordo com o Regulamento, constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas, que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- 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 ou na Instrução CVM nº 472/08;
- 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 encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis ou ativos 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. honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria de investimentos e administração dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- IX. 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;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de assembleia geral;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;
- XII. gastos decorrentes de ativos que sejam integrantes do patrimônio do **FUNDO**, nos termos da Instrução CVM nº 472/08 e no Regulamento;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, desde que expressamente previstas no Regulamento ou autorizadas pela assembleia geral; e
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso.

Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08 como encargos do **FUNDO** devem correr por conta do Administrador, assim como correrão por conta do Administrador os emolumentos e demais despesas relativas à

transferência, a seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e/ou de direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, caso ela venha a renunciar a suas funções, seja descredenciada pela CVM, ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

1.5. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS

Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento dos valores das receitas de locação ou arrendamento dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, excluídos os valores das despesas operacionais, a Reserva de Contingências, abaixo definida, e as demais despesas previstas no Regulamento do **FUNDO**, necessárias à sua manutenção, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 206, de 14 de janeiro de 1994.

Respeitado o Regulamento, o **FUNDO** deverá observar a seguinte política de destinação de resultado:

(i) o **FUNDO** deverá distribuir, a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a assembleia geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

(ii) para arcar com as despesas extraordinárias relativas aos ativos integrantes ao patrimônio do **FUNDO**, poderá ser formada previamente e informada posteriormente, aos Cotistas, pelo Administrador, uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”) por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas, até o limite de 1% do patrimônio do **FUNDO**.

Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em ativos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa ou fundos de investimento que invistam nestes ativos, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Farão jus aos rendimentos acima mencionados aqueles Investidores titulares de Cotas do **FUNDO** quando do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela Instituição Depositária responsável pela escrituração das Cotas do **FUNDO**.

A Instituição Escrituradora contratada pelo **Administrador** será responsável pela prestação dos serviços de escrituração das Cotas e emitirá extratos de contas de depósitos, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

2. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação brasileira em vigor, o tratamento tributário aplicável ao **FUNDO** pode ser resumido da seguinte forma:

2.1. TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

Em regra geral, a menos que os rendimentos auferidos pela carteira do **FUNDO** sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa, eles não sofrem tributação pelo Imposto de Renda. Caso os rendimentos auferidos decorram de aplicações financeiras de renda fixa, estarão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no artigo 16 – A da Lei 8.668/93, com a redação que lhe foi dada pela Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009.

O imposto pago pela carteira do **FUNDO** poderá ser compensado com o Imposto de Renda retido na fonte pelo **FUNDO**, quando da distribuição, aos Cotistas, dos rendimentos e ganhos de capital.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo **FUNDO** que 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). Caso tal limite seja ultrapassado, o **FUNDO** estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

2.2. TRIBUTAÇÃO DOS INVESTIDORES

De acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam 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 sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Ademais, referida isenção será concedida somente nos casos em que o **FUNDO** possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas, e não será concedida ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou cujas Cotas lhe der direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**.

Caso as condições listadas acima para isenção de IR sobre os rendimentos e ganhos de capital distribuídos pelo **FUNDO** não sejam cumpridas, os valores distribuídos pelo **FUNDO** aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

Havendo alienação de Cotas, a tributação não será na fonte, cabendo aos Cotistas apurarem o ganho de capital e recolherem o respectivo tributo. Nesse caso, a alíquota do Imposto de Renda será de 20% (vinte por cento). Tal tributo incidirá (i) quando da amortização das Cotas; e (ii) em caso de alienação de Cotas a terceiros. Somente haverá incidência de Imposto de Renda se as Cotas tiverem gerado ganho de capital aos Cotistas.

O Imposto de Renda pago será considerado (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica - 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 e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, estando, entretanto, isentos do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, nos termos do Decreto nº 5.442, de 09 de maio de 2005.

3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

3.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA OFERTA

O quadro a seguir resume as características da Oferta, assim como os custos relacionados:

ESPÉCIE	QUANTIDADE	PREÇO – R\$	MONTANTE – R\$	
Cotas	136.629	110,00	15.029.190,00	100,0%
Comissão de Colocação e Coordenação (3,0%)			450.874,87	3,00%
Taxa de Fiscalização			45.087,57	0,30%
ITBI			283.200,00	1,88%
Registros			90.000,00	0,60%

3.2. CUSTOS DA OFERTA

(a) **Despesa com o pagamento de comissão ao Coordenador:** O Banco Ourinvest S/A será o coordenador da distribuição das Cotas, fazendo jus às comissões de colocação, correspondente a 3,0% (três inteiros por cento) calculada sobre o valor das Cotas efetivamente colocadas, pagas integralmente pelo **FUNDO**.

(b) **Despesas decorrentes da Oferta Pública**

Taxa de Fiscalização da CVM (registro da Emissão): Taxa de Fiscalização do Mercado de Capitais no valor de R\$ 45.087,57 (quarenta e cinco mil, oitenta e sete reais, cinquenta e sete centavos), correspondente a 0,30% do valor da Oferta. Este valor reduz o valor patrimonial da Cota na mesma proporção.

(c) **ITBI:** O ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), cujo valor corresponde a 2,0% do valor real de venda dos imóveis¹, será arcado pelo **FUNDO**, na qualidade de comprador do Imóvel. Este pagamento reduz em 1,88% o valor patrimonial da Cota.

(d) **Registros:** os custos referentes ao Registro dos Imóveis serão arcados integralmente pelo **FUNDO**. O custo estimado destes registros totaliza R\$90.000,00 (noventa mil reais) e reduzirá em 0,60% o valor patrimonial da Cota.

¹ De acordo com as legislações dos municípios de Valinhos e Leme, a alíquota do ITBI, 2,0%, incide sobre o valor venal (definido pela prefeitura) ou o valor real de venda, o que for maior.

(e) Custo unitário da distribuição:

Detalhamento do valor da Cota após pagamento das despesas incorridas pelo **FUNDO**:

TÍTULO	PREÇO DE AQUISIÇÃO (R\$)	CUSTOS FUNDO		VALOR PATRIMONIAL DA COTA APÓS PAGAMENTO ITBI (R\$)
		(R\$)	% do preço de aquisição	
Por Cota	R\$ 110,00	6,36	5,78	R\$ 103,64

3.3. MONTANTE DA EMISSÃO, CONDIÇÕES E PRAZO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

O montante total da Emissão do **FUNDO**, para aquisição de fração ideal do empreendimento imobiliário, bem como do pagamento do ITBI, despesas de registro, comissões e taxa de fiscalização é de R\$ 15.029.190,00 (quinze milhões, vinte e nove mil, cento e noventa reais), dividido em 136.629 (cento e trinta e seis mil, seiscentos e vinte e nove) Cotas, no valor de R\$110,00 (cento e dez reais) cada uma, em série única.

A Emissão foi aprovada, conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, que deliberou pela presente Oferta, datada de 15 de setembro de 2010, e devidamente registrado perante o 7º Oficial de Registros de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado de São Paulo, a margem do registro nº 1721417, em 16 de setembro de 2010.

A presente Oferta de Cotas do **FUNDO** dar-se-á através do Distribuidor Exclusivo contratado pelo Coordenador Líder, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

A presente Oferta das Cotas do **FUNDO** será efetuada com observância dos seguintes requisitos: **(i)** não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas; **(ii)** serão atendidos quaisquer Investidores interessados na subscrição das Cotas; **(iii)** deverá ser observado, ainda, que somente poderão ser subscritas, em distribuição primária, quantidades mínimas de Cotas no valor de R\$ 11.000,00 (onze mil reais), não sendo admitidas Cotas fracionárias.

A subscrição das Cotas do **FUNDO** será feita mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização, e será autenticado pelo Coordenador Líder e/ou instituições subcontratadas.

As Cotas que forem subscritas em moeda corrente nacional serão integralizadas à vista, no ato de sua subscrição junto ao Coordenador Líder da Oferta e/ou participante do pool de colocação na forma do Regulamento, sendo a Aplicação Inicial Mínima no valor de R\$ 11.000,00 (onze mil reais) – exceto no período de direito de preferência, quando não haverá aplicação mínima - não sendo admitidas Cotas fracionárias. Cotas que forem subscritas mediante conferência de bens imóveis que atendam ao objeto do **FUNDO**, serão integralizadas em até 30 (trinta) dias após sua subscrição que deverá ocorrer junto ao Coordenador Líder da Oferta.

Caso, ao final do período de distribuição, reste um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, será, exclusivamente neste caso, autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas do **FUNDO**.

De acordo com o disposto no Artigo 18, da Instrução CVM nº 400/03, o prazo máximo para a subscrição da totalidade das Cotas de cada emissão é de até 6 (seis) meses, contado da data de publicação do Anúncio de Início de Distribuição, respeitadas eventuais prorrogações concedidas pelo referido órgão, a seu exclusivo critério.

Caso haja aprovação para Emissão ou Emissões de novas Cotas, em AGE, a subscrição das Cotas de cada Emissão ocorrerá, sucessivamente, cada uma após a total subscrição e integralização da Emissão anterior.

Caso não seja subscrita a totalidade das Cotas, a presente Oferta será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pela escrituração das Cotas obrigada a ratear, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas da Emissão subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações de renda fixa realizadas no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

3.4. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO, MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA

O Administrador 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, ou acarretem aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta.

Além disso, o Administrador poderá modificar a Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renunciar a condição da Oferta anteriormente estabelecida.

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 meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, conforme o disposto no Artigo 27, da Instrução CVM nº 400/03. Após a publicação do anúncio de retificação, somente serão aceitas ordens dos Investidores que estiverem cientes de que a Oferta original foi alterada, nos termos do anúncio de retificação, e de que tem conhecimento das novas condições.

Além da publicação do anúncio de retificação, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação relevante efetuada, para que confirmem, no prazo de 05 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores, bens e/ou direitos dados em contrapartida à aquisição das Cotas do **FUNDO**, na forma e condições previstas neste Prospecto.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400/03, 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 400/03 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 400/03, no prazo de 3 (três) dias úteis, e, se for o caso, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

3.5. PÚBLICO ALVO

O **FUNDO** é destinado a investidores pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, com objetivo de investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento

igualitário e equitativo. Não haverá qualquer esforço do Coordenador Líder para colocação das Cotas junto a investidores estrangeiros.

Não será cobrado taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do **FUNDO**.

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

A presente Oferta das Cotas do **FUNDO** será efetuada com observância dos seguintes requisitos: **(i)** não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas; **(ii)** serão atendidos quaisquer Investidores interessados na subscrição das Cotas; **(iii)** deverá ser observado, ainda, que somente poderão ser subscritas, em distribuição primária, quantidades mínimas de Cotas no valor de R\$ 11.000,00 (onze mil reais) – exceto durante o período de direito de preferência-, não sendo admitidas cotas fracionárias.

Caso, ao final do período de distribuição, reste um saldo de cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, será, exclusivamente neste caso, autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das cotas do **FUNDO**.

3.6. DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO

De acordo com o item 3.2.7, do Anexo III, da Instrução CVM nº 400/03, o Coordenador Líder declara que o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

3.7. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO EM BOLSA DE VALORES

As Cotas da presente Emissão, após integralizadas, passarão a ser negociadas exclusivamente no mercado secundário junto à BM&FBOVESPA, através do mercado de balcão organizado.

A BM&FBOVESPA, conforme declaração anexa a este Prospecto, deferiu o pedido de admissão à negociação dos valores mobiliários do **FUNDO** em bolsa de valores, condicionado à autorização de constituição e funcionamento do **FUNDO** a ser outorgada pela CVM.

3.8. DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS

A cada Cota subscrita e integralizada corresponderá um voto nas AGEs e AGOs do **FUNDO**.

As Cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais do seu patrimônio, as quais não serão resgatáveis e terão a forma escritural.

As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “pro rata temporis”, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subseqüentes.

Farão jus aos resultados distribuídos pelo **FUNDO**, em cada mês, somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

3.9. CRONOGRAMA

A seguir, um cronograma estimado das etapas da oferta:

<i>Evento</i>	<i>Data de Realização/Data Prevista</i>
<i>Protocolo do Processo de Registro na CVM</i>	<i>xx/09/2010</i>
<i>Disponibilização da Minuta do Prospecto (CVM e Coordenador)</i>	<i>xx/09/2010</i>
<i>Registro da Oferta na CVM</i>	<i>xx/10/2010</i>
<i>Disponibilização do Prospecto Definitivo</i>	<i>xx/10/2010</i>
<i>Publicação do Aviso de Início da Distribuição</i>	<i>xx/10/2010</i>
<i>Início do Prazo de Oferta Pública</i>	<i>xx/10/2010</i>
<i>Início do 1º Período de Direito de Preferência</i>	<i>xx/10/2010</i>
<i>Encerramento do 1º Período de Direito de Preferência</i>	<i>xx/10/2010</i>
<i>Início do 2º Período de Direito de Preferência</i>	<i>xx/10/2010</i>
<i>Encerramento do 2º Período de Direito de Preferência</i>	<i>xx/10/2010</i>
<i>Encerramento do Prazo para Oferta Pública</i>	<i>xx/04/2011</i>
<i>Publicação do Anúncio de Encerramento</i>	<i>xx/04/2011</i>

4. DA DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE COLOCAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE COTAS

Coordenador Líder: Banco Ourinvest S.A.
CNPJ/MF nº 78.632.767/0001-20
Av. Paulista, 1728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares.
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

O Coordenador Líder terá o prazo máximo para distribuição primária das Cotas do **FUNDO** de até 6 (seis) meses, a contar da data de publicação do Anúncio de Início de Distribuição, respeitadas eventuais prorrogações concedidas pela CVM, a seu exclusivo critério, sob o regime de melhores esforços, não sendo responsável pela quantidade eventualmente não subscrita.

4.2. RELAÇÃO DO FUNDO COM O COORDENADOR LÍDER

O Coordenador Líder não subscreverá Cotas do **FUNDO**, tendo apenas firmado contrato para a colocação das suas Cotas, sob regime de melhores esforços.

4.3. PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder deverá assegurar, dentre outros:

- (i) que o tratamento aos Investidores seja justo e eqüitativo;
- (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e
- (iii) que seus representantes de venda recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelos próprio Coordenador Líder.

Direito de Preferência na subscrição das novas cotas: De acordo com o disposto no inciso II, do artigo 25, do Regulamento do Fundo, fica assegurado aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas na data da publicação do Anúncio de Início de distribuição o direito

de preferência na subscrição das novas cotas, na proporção do número de cotas que possuir, direito este concedido para o exercício por prazo não superior a 10 (dez) dias a contar da data fixada no referido anúncio de distribuição.

Cessão do Direito de Preferência: De acordo com o disposto no inciso III, do artigo 25, do Regulamento do Fundo, os cotistas poderão exercer ou ceder o seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros.

Após o período destinado ao exercício do direito de preferência na subscrição das novas cotas, pelo período de 5 (cinco) dias, contados do dia subsequente a publicação, no site do administrador, informando a existência de saldo remanescente de cotas, os cotistas do Fundo que exerceram o direito de preferência, terão preferência na aquisição das cotas que compõem o saldo remanescente, sem restrição de proporcionalidade, sendo que poderá ser realizado o rateio para subscrição dessas cotas entre os cotistas interessados na aquisição.

Caso após o período de sobras a emissão não tenha sido encerrada, o saldo remanescente será ofertado a qualquer cotista que tenha interesse em adquirir cotas do Fundo.

4.4. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ

Não há e nem será constituído fundo para garantia de liquidez das Cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

4.5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos da presente distribuição permitirão que o **FUNDO** adquira, para imediata locação à Anhanguera, os I a seguir descritos: (i) imóvel comercial localizado na Rua Waldemar Silenci, s/n.º, Leme – SP, que será adquirido com os recursos da 2ª Emissão de Cotas do **FUNDO** e (ii) imóvel comercial localizado na Alameda Maria Tereza, 2.000, em Valinhos – SP

Os Imóveis são atualmente de propriedade da Anhanguera e da AESAPAR, que os utiliza para a realização de suas atividades. Simultaneamente à alienação dos Imóveis ao **FUNDO**, será firmado entre as partes contrato de locação ou cessão de contrato de locação, conforme o caso, conforme condições descritas anteriormente neste Prospecto.

5. NOVAS EMISSÕES

Por proposta do Administrador, o **FUNDO** poderá, encerrada a presente Emissão, e, após obtida prévia autorização da CVM, realizar novas emissões de Cotas, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e/ou direitos reais, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

(i) o valor de cada nova Cota deverá ser fixado em AGE tendo em vista preferencialmente: (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas emitidas, (b) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou (c) ao valor de mercado das Cotas já emitidas;

(ii) aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o **FUNDO** fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem, por prazo não superior a 10 (dez) dias;

(iii) na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros;

(iv) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

6. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO

O Administrador divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e Investidores em geral acesso as informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do **FUNDO**.

Nesse sentido, todos os atos e decisões relacionados ao **FUNDO** serão veiculados na página da rede mundial de computadores do Administrador (www.ourinvest.com.br).

7. VISÃO GERAL DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de investimento coletivo, formados a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668/93, da Lei nº 9.779/99, da Instrução CVM nº 472/08 e regras posteriores.

Os recursos de um FII podem ser aplicados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, na construção de imóveis, na aquisição de imóveis prontos, ou no investimento em projetos que viabilizem o acesso à habitação e serviços, para posterior alienação, locação ou arrendamento.

No Brasil, os FIIs surgiram em junho de 1993 pela Lei 8.668 e foram regulamentados, pela CVM, em janeiro do ano seguinte, através das Instruções CVM 205, revogada pela Instrução CVM nº 472/08 e Instrução CVM nº 206/94. Atualmente, a indústria de FIIs no Brasil é composta por mais de 70 (setenta) fundos, totalizando um patrimônio superior a R\$ 4 bilhões, correspondente a ativos em valor aproximado de R\$ 6 bilhões.

7.1. RENTABILIDADE DOS FII

Composição da Rentabilidade dos Fundos Imobiliários

O retorno do capital investido nos FIIs se dá por meio (i) da distribuição de resultados, (ii) da venda das cotas ou, (iii) quando for o caso, na dissolução do fundo com a venda dos seus ativos e distribuição proporcional do patrimônio aos cotistas.

Desta forma, um FII, durante sua operação regular, possibilita duas fontes de rentabilidade sobre o capital de seu investidor:

- (i) rendimentos mensais (distribuição das receitas, normalmente provenientes de aluguéis e rendimentos de aplicações financeiras, descontadas das despesas do fundo); e
- (ii) variação no valor da cota, também chamado de valor de capitalização de mercado, cujo retorno somente é materializado no momento de alienação das cotas.

8. INVESTIMENTO EM IMÓVEIS DE UNIDADES DE ENSINO SUPERIOR DA ANHANGUERA

8.1. LOCALIZAÇÃO

O sucesso de cada unidade de ensino superior está fortemente relacionado à sua localização². Dentre os principais aspectos avaliados pelo público-alvo da Anhanguera ao decidir sobre onde irá realizar seus estudos está a facilidade de acesso, ou seja, a proximidade da faculdade de seu trabalho ou residência e/ou a existência de transporte público que atenda a região.

A importância da localização dos seus câmpus leva a Anhanguera a escolher cuidadosamente os locais onde irá instalar suas unidades de ensino. Desta forma, a definição do local passa por um rigoroso processo analítico, envolvendo:

- a) Estudo sócio-econômico da região;
- b) Análise das vias públicas de acesso;
- c) Rede de transporte público que atende a região;
- d) Índices de criminalidade;
- e) Proximidade de outros empreendimentos com grande circulação de pessoas.

Uma vez instalada, a faculdade desenvolve uma relação próxima com a comunidade da região, passando a fazer parte de sua rotina e promovendo projetos sociais.

Esta dependência torna a alteração de endereço da unidade de ensino um movimento muito arriscado e caro, mesmo que a alteração seja para um endereço relativamente próximo. Isso porque, a mudança de endereço pode implicar, por exemplo, na impossibilidade do aluno chegar à faculdade no horário de aula após um dia de trabalho, ou que o aluno vá à faculdade utilizando apenas uma linha de ônibus, o que, por sua vez, pode levar o aluno a desistir do curso.

Adicionalmente a Anhanguera faz investimentos relevantes nos imóveis para adaptá-los as a suas necessidades acadêmicas o que contribui para consolidar o comprometimento de longo prazo da Anhanguera com o imóvel.

Estes fatores, dentre outros, fazem com que a permanência das unidades de ensino da Anhanguera em seus endereços de atuação seja de longo prazo.

8.2. CICLO DO NEGÓCIO DE ENSINO SUPERIOR

A duração dos cursos de ensino superior, com média de quatro anos, dificulta a interrupção abrupta das atividades de uma faculdade. Para encerrar suas atividades, uma unidade de ensino precisa interromper a realização de seus vestibulares, ou seja, cessar a captação de novos alunos e aguardar a conclusão dos cursos por todos os seus alunos, sendo necessário

² De acordo com pesquisa realizada pelo departamento de marketing da Anhanguera em novembro de 2008, dentre os fatores que motivam a escolha por uma faculdade, a localização é o 2º mais importante.

transcorrer pelo menos quatro anos de atividade desde a decisão da interrupção dos vestibulares, para os cursos com esta duração.

Este fator também reforça a relação de longo prazo entre a unidade de ensino e seu endereço de atuação.

8.3. LEI DO INQUILINATO E INSTITUIÇÕES DE ENSINO

Excetuando-se o prazo para que uma ação de despejo seja levada a efeito, a legislação brasileira, ao regulamentar os contratos de locação, não faz distinção entre instituições de ensino e outros tipos de estabelecimento.

A lei explicita que, em casos de despejo, a desocupação do imóvel por instituições de ensino deve coincidir com o período de férias escolares, a fim de não causar prejuízo aos alunos, devendo o locador e locatário respeitar o prazo mínimo para a desocupação do imóvel de seis meses e o prazo máximo de um ano.

Abaixo, a transcrição do trecho da lei do inquilinato que regulamenta o tema:

Lei do Inquilinato - Lei nº 8245 de 18 de Outubro de 1991

“Art. 63 - Julgada procedente a ação de despejo, o juiz fixará prazo de trinta dias para a desocupação voluntária, ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes:

§ 1º ...

§ 2º - Tratando-se de estabelecimento de ensino autorizado e fiscalizado pelo Poder Público, respeitado o prazo mínimo de seis meses e o máximo de um ano, o juiz disporá de modo que a desocupação coincida com o período de férias escolares.”

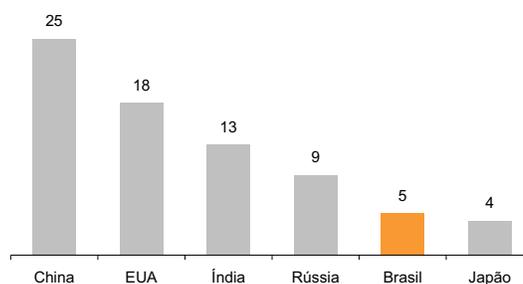
Desta forma, a justiça brasileira não tem qualquer razão para, ao julgar uma ação de despejo contra uma instituição de ensino, conceder qualquer benefício especial, salvaguardando, apenas, que o despejo aconteça durante o período de férias escolares.

No caso da Anhanguera, em que todos os contratos de prestação de serviços educacionais celebrados com os alunos são semestrais, o prazo máximo de desocupação em uma eventual ação de despejo seria de 6 meses.

9. VISÃO GERAL DO SETOR DE ENSINO SUPERIOR BRASILEIRO

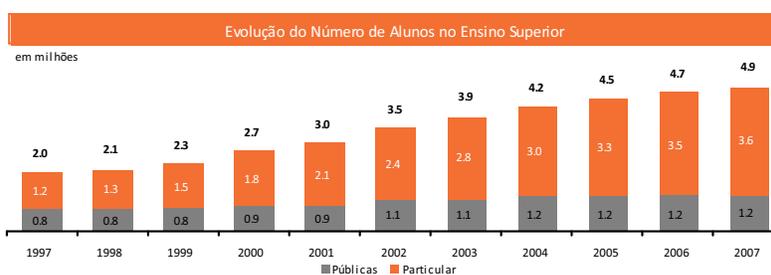
O setor de ensino superior brasileiro é amplo, está em fase de crescimento, apresenta baixa penetração em comparação a outros países, é fragmentado e atendido predominantemente por instituições privadas. O Brasil representa o quinto maior mercado de ensino superior do mundo e o maior mercado de ensino superior da América Latina, com aproximadamente 5 milhões de matrículas, segundo o estudo “Global Education Digest 2009” da UNESCO, com dados de 2007.

Número de Matrículas no Ensino Superior (milhões)



Fonte: Unesco

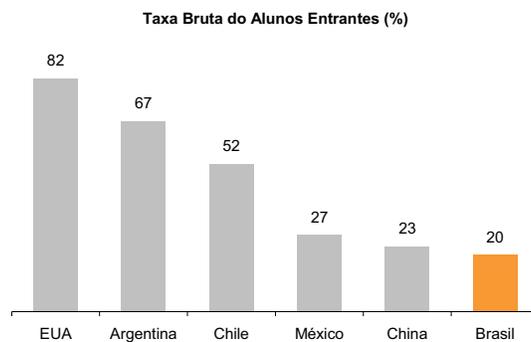
De acordo com dados do Inep/MEC, as matrículas em cursos de graduação no ensino superior aumentaram de 2,0 milhões em 1997 para 4,9 milhões em 2007, representando uma taxa composta de crescimento anual de 9,3%. Grande parte do crescimento no total de matrículas observado nesse período ocorreu no setor privado, que aumentou sua participação no total de matrículas de 60% em 1997 para aproximadamente 75% em 2007, consolidando seu papel de principal provedor de ensino superior no Brasil. Já as matrículas de pós-graduação tiveram uma taxa composta de crescimento anual de 28% entre 2005 e 2009, Hoper Consultoria, Pesquisa e Editora Ltda. (“Consultoria Hoper”).



Fonte: MEC/Inep e Hoper Educacional

Um dos fatores para esse crescimento foi a mudança na regulamentação do setor na década de 1990. Anteriormente a 1996, o setor de educação superior no Brasil enfrentava restrições regulatórias que dificultavam a entrada de novos concorrentes e a expansão das instituições privadas então existentes, além da insuficiência dos investimentos públicos nos diversos níveis do setor. A partir da promulgação da Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional em dezembro de 1996, diversas medidas foram lançadas para incentivar o investimento privado no setor de educação superior brasileiro. Dentre as principais iniciativas adotadas incluem-se a flexibilização das restrições regulatórias para a abertura de cursos e instituições e a regulamentação da lei que permitiu que instituições de ensino superior fossem constituídas como empresas com fins lucrativos.

Apesar do crescimento nos últimos anos, de acordo com a Unesco a taxa de penetração do mercado brasileiro de ensino superior (para a população de 18 a 24 anos) para o ano de 2007 foi de 20%, ainda muito aquém da taxa de outros países em desenvolvimento como Chile e Argentina, respectivamente com índices de 52% e 67%, o que indica potencial de continuidade de crescimento do setor de ensino superior no Brasil.



Fonte: Unesco

Ao contrário do segmento de ensino básico, o ensino superior brasileiro é dominado por instituições privadas, capazes de suprir a demanda por cursos superiores não atendida pelas instituições públicas. Enquanto as instituições de ensino superior públicas são direcionadas para servir como centros de excelência e pesquisa, com padrões de admissão extremamente competitivos e capacidade de expansão limitada, as instituições de ensino superior privadas voltam sua atenção para as exigências profissionais impostas pelo mercado de trabalho e desenvolvem programas flexíveis para atender às necessidades dos trabalhadores.

Segundo estudos da Gismarket Estudo de Mercado Ltda. (“Gismarket”), jovens entre 18 e 24 anos pertencentes às classes média-alta e alta, estimados em 5,9 milhões de habitantes, são atendidos principalmente por instituições públicas e privadas de elite e são tradicionalmente alunos de período integral. Já os jovens da mesma faixa etária, pertencentes às classes sociais mais baixas, estimados em 20,4 milhões de habitantes, em sua maioria trabalhadores e com foco na colocação e ascensão profissional/salarial, a partir de 1996 passaram a ser servidos por instituições privadas.

O aumento das alternativas de financiamento aos alunos e o crescimento do número de instituições e cursos de educação superior destinados à população de Classes Média e Baixa podem ser vistos como oportunidades para o crescimento do número de matrículas do ensino superior no Brasil, além de criar incentivos fiscais e financeiros para as instituições de ensino que tenham alunos matriculados nos programas do governo.

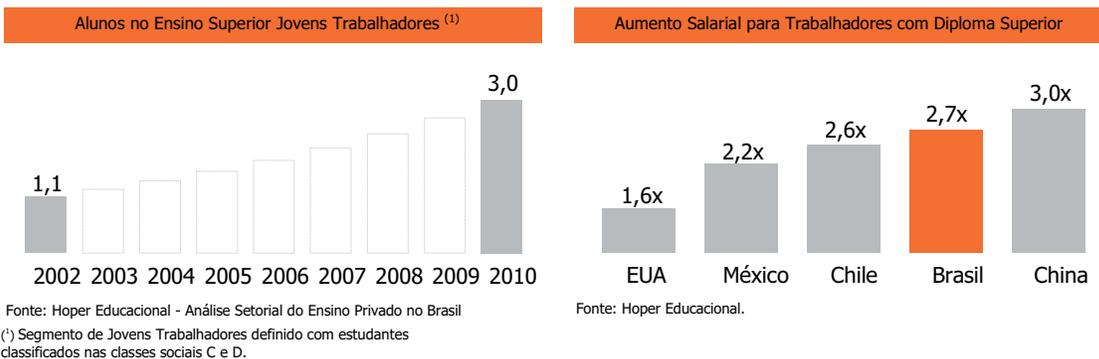
No momento, existem dois programas do governo destinados a proporcionar financiamento estudantil:

O PROUNI dá isenção de certos tributos federais para as receitas decorrentes de cursos de graduação oferecidos pelas instituições de ensino superior que concedem uma determinada quantidade de bolsas de estudo aos alunos de baixa renda nos seus cursos de graduação e cursos relacionados. Ao fornecer isenções fiscais às instituições com fins lucrativos, o PROUNI também desempenhou o importante papel de estimular o crescimento e o investimento privado no setor de educação superior, possibilitando que as instituições com fins lucrativos oferecessem cursos a preços competitivos comparados àqueles praticados por instituições filantrópicas e sem fins lucrativos; e

O FIES, que foi criado em 1999, oferece financiamento de até 100% das mensalidades junto às instituições de Ensino Superior. Para ter acesso a essa facilidade, o aluno precisa passar por um processo seletivo objetivo e impessoal que é operacionalizado pela Caixa Econômica Federal. O número de alunos que aderiu ao FIES está perto dos 560mil em todo Brasil com aproximadamente 1,5mil instituições de ensino credenciadas.

Desse modo, a população de Classes Média e Baixa, que historicamente não tinha acesso ao ensino superior, foi a maior responsável pelo aumento no número de alunos matriculados, sendo representados, na sua maioria, por adultos trabalhadores em busca de melhores salários e oportunidades de emprego. De acordo com a Consultoria Hoper, a demanda de estudantes para cursos cuja faixa de mensalidades é de R\$180,0 a R\$450,0 seria de 42,2% do total de alunos no ensino superior em 2004. Essa tendência é confirmada pelo fato de que os alunos com renda familiar de até 10 salários mínimos aumentaram sua participação no total de matrículas no ensino superior público e privado de 41,5% em 2002 para 57,3% em 2004, segundo dados da Consultoria Hoper.

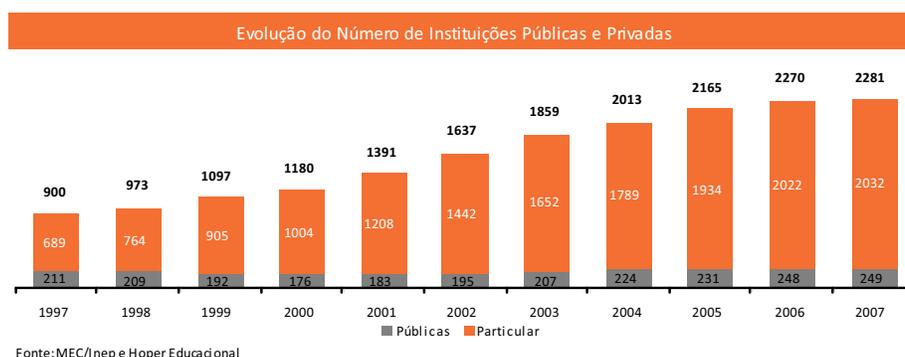
A perspectiva de ascensão profissional e o aumento salarial significativo para os trabalhadores com diploma superior são dois fatores centrais associados à expansão do setor de ensino superior brasileiro. De acordo com a consultoria Consultoria Hoper, o Brasil é um dos países onde o fato de possuir um diploma superior exerce uma das maiores diferenças salariais no mundo, aumentando em média 171% a renda daqueles que o detêm. Ainda segundo a Consultoria Hoper, o aumento no número de alunos jovens trabalhadores de média e média-baixa renda, que trabalham durante o dia e estudam à noite, deverá continuar impulsionando o crescimento do setor, com taxa de crescimento anual superior a 14%, e devendo atingir 3 milhões de alunos em 2010, conforme gráfico abaixo. Adicionalmente, o crescimento no número de alunos matriculados em cursos noturnos foi 42,3% superior ao crescimento em cursos diurnos no período de 2002 a 2004.



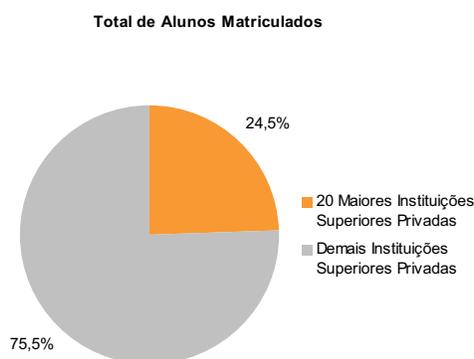
A Anhanguera espera que o número de matrículas em instituições de ensino superior no Brasil continue a crescer em consequência de determinados fatores, tais como: (i) a perspectiva de ascensão profissional; (ii) o aumento significativo na renda individual daqueles que detêm um diploma de ensino superior; (iii) a demanda substancial por trabalhadores qualificados não atendida e em expansão; e (iv) a crescente disponibilidade de alternativas educacionais para a população de Classes Média e Baixa, em função do apoio contínuo do Governo Federal ao ensino superior privado e, especificamente, do investimento privado no ensino superior.

O aumento no número de instituições privadas de ensino superior no Brasil nos últimos 10 anos foi estimulado pela proliferação de instituições de pequeno porte, o que resultou em um

mercado bastante fragmentado, com mais de 2 mil instituições privadas de ensino superior em 2006, de acordo com o MEC.



Em 2007, as 20 maiores instituições privadas de ensino superior no Brasil (responsáveis por 24,5% do total de alunos matriculados) apresentavam uma média de aproximadamente 44,5 mil alunos matriculados, ao passo que nas outras 2012 instituições privadas (responsáveis por 75,5% do total de alunos matriculados) apresentavam uma média de 1,4 mil alunos matriculados, de acordo com dados do MEC.



A Companhia acredita que essas instituições de pequeno porte sejam, na sua maioria, empresas familiares que carecem de economia de escala e têm acesso limitado a recursos de capital, normalmente com menores condições de atrair e reter profissionais qualificados tanto na área administrativa quanto no corpo docente e experiência e recursos limitados para desenvolver e oferecer novos cursos de qualidade e de interesse dos alunos assim como para abrir novas unidades.

Dessa forma, seguindo as tendências mundiais já observadas em mercados mais maduros, o setor de educação brasileiro está iniciando seu processo de consolidação. De acordo com a Consultoria Hoper, espera-se que a concorrência entre estas instituições sofra alterações significativas, uma vez que novos elementos são inseridos no cenário competitivo, incluindo as vantagens competitivas que as instituições de maior porte possuem em comparação às de porte menor. Dentre essas vantagens, incluem-se ganhos de escala e redução de custos provenientes da centralização operacional e administrativa, maior acesso a capital para financiar investimentos e maior habilidade em atrair talentos para o corpo docente e discente.

10. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do **FUNDO** devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas neste Prospecto, e à luz de suas próprias situações financeiras, 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**. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no **FUNDO** e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do **FUNDO** podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

10.1. RISCOS DE MERCADO

Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do **FUNDO** estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO** ou (b) na liquidação do **FUNDO**, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo **FUNDO** ou por qualquer pessoa, incluindo a **Anhanguera**, os demais Cotistas do **FUNDO**, o Administrador e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO**, (b) a liquidação do **FUNDO** ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao **FUNDO**, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo **FUNDO**, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do **FUNDO**, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do **FUNDO**.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o **FUNDO** ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos jurídicos

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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

10.2. RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

Risco de o FUNDO não Captar a Totalidade dos Recursos

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas, fazendo com que a presente EMISSÃO seja cancelada, com a respectiva devolução dos valores integralizados deduzidos de eventuais despesas incorridas pelo Administrador e pelo próprio **FUNDO**.

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do FUNDO

Conforme o Regulamento do **FUNDO**, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista.

Portanto, 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 que deliberações sejam tomadas pelos Cotistas majoritários em função de seus interesses exclusivos em detrimento da opinião dos Cotistas minoritários.

Risco de Concentração da Carteira do FUNDO

O **FUNDO** tem atualmente por objeto exclusivo a aquisição de fração ideal dos Imóveis, que integrará o seu patrimônio de acordo com a sua política de investimento.

Independentemente da eventual aquisição de outros imóveis no futuro pelo **FUNDO**, há e continuará a haver, necessariamente, uma concentração da sua carteira, restando o **FUNDO**, portanto, exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos Imóveis.

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do **FUNDO**. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes das locações e arrendamentos do Imóvel à Anhanguera.

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no **FUNDO** sujeita o investidor aos riscos aos quais o **FUNDO** e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no **FUNDO**. O **FUNDO** não conta com garantias do Administrador, da Anhanguera, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do **FUNDO** não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no **FUNDO** além de seus compromissos.

Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do **FUNDO** que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo **FUNDO** no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Revisões e/ou atualizações de projeções

O **FUNDO**, o Administrador e a Anhanguera não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do **FUNDO** e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, 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.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo **FUNDO** o em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo **FUNDO** quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do **FUNDO** sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do IRRF 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 de que trata (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 emitidas pelo **FUNDO** ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**.

Riscos de despesas extraordinárias

O **FUNDO**, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, os referidos pagamentos poderão resultar em redução na rentabilidade das Cotas.

Não obstante, o **FUNDO** estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais em geral (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, e ainda custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos relacionados ao investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as Cotas do **FUNDO** deverá estar consciente de que o investimento no **FUNDO** consiste em investimento de longo prazo.

10.3. RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO

Risco de desvalorização do Imóvel

Como os recursos do **FUNDO** destinam-se à aplicação nos Imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do **FUNDO** é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde está localizado o imóvel. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Imóveis locados à Anhanguera e, por conseqüência, sobre as Cotas.

Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

- (i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do **FUNDO**, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o **FUNDO** poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do **FUNDO**;
- (ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do **FUNDO** não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do **FUNDO** proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do

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

Potenciais prejuízos não cobertos por seguro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Ademais, as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Ademais, alguns tipos de prejuízos, tais como prejuízos resultantes de atos de guerra, terrorismo e desordem civil, não estão cobertos por seguro. Se quaisquer desses eventos não cobertos por seguro ocorrerem, os imóveis adquiridos pelo **FUNDO** podem ser adversamente afetados, e despesas adicionais podem ser incorridas. O **FUNDO** pode não conseguir renovar as apólices de seguro nos mesmos prazos e condições existentes. Nesse sentido, o **FUNDO** pode ser responsabilizado e obrigado a indenizar as vítimas de acidentes ou outros eventos fora de controle que ocorram nos imóveis ou que os afetem. Na medida em que esses eventos não estejam integralmente cobertos por seguro, ou com cobertura insuficiente, o **FUNDO** pode ser adversamente afetado.

Contratos de locação de Estabelecimentos de Ensino possuem regras específicas quanto à rescisão que criam riscos ao negócio

A Lei nº 8.245/91 prevê procedimento específico de despejo para estabelecimentos de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público. Caso seja necessário promover o despejo de tais instituições, deverá ser observado o prazo de desocupação voluntária prolongado de 6 (seis) meses a um ano, devendo a efetiva ocupação coincidir com o período de férias escolares.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o **FUNDO**.

A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Imóveis podem impactar as locações dos Imóveis do Fundo.

Os rendimentos do Fundo decorrentes da locação dos Imóveis 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 Imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos relativos à área utilizada pelo campus do imóvel de Leme

A área utilizada pelo campus Faculdade de Leme não está restrita ao Imóvel objeto da oferta pública. O Campus da Faculdade ocupa o Imóvel e uma área contígua, a qual é de propriedade da Prefeitura de Leme, que celebrou com a Anhanguera um Contrato de Cessão de Uso de Imóvel, em 17/07/1990, concedendo o direito de uso pelo prazo de 99 anos.

Na hipótese de cancelamento dessa cessão as atividades desenvolvidas por uma Faculdade de Leme poderão ser prejudicadas, tendo em vista que algumas atividades são realizadas nessa área. O Fundo pode ainda incorrer em gastos necessários à adaptação do imóvel objeto da aquisição, à utilização da Faculdade de Leme ou pode, inclusive, encontrar dificuldade na locação deste imóvel a outra instituição de ensino, na hipótese de desocupação deste pela Anhanguera, detentora do direito de cessão de uso de área contígua ao Imóvel de Lema. Se isto ocorrer, a rentabilidade do Fundo poderá ser adversamente afetada.

O Fundo está sujeito aos riscos de crédito dos locatários e/ou de eventuais adquirentes dos Imóveis, de modo que o inadimplemento por parte de tais locatários e/ou por parte de eventuais adquirentes dos Imóveis poderá afetar os resultados do Fundo.

Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que, por sua vez, dependerá, primordialmente, das receitas provenientes da locação dos Imóveis e, ocasionalmente, da venda dos Imóveis, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Os Cotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da realização, pelo Fundo, dos valores recebidos dos locatários a título de locação e/ou dos valores recebidos de compradores a título de venda dos Imóveis. Assim, o Fundo está sujeito ao risco de crédito dos locatários e dos adquirentes de seus Imóveis.

Além disso, o Fundo está sujeito também ao não pagamento, pelos locatários, de tributos, despesas condominiais, contas de água ou de luz, entre outras que, ainda que sejam atribuídas aos locatários mediante disposição contratual neste sentido, na hipótese de os mesmos não adimplirem tais débitos, nem houver garantia ou garantia suficiente prevista no contrato de locação para esta cobertura, poderão ser pagos diretamente pelo Fundo.

11. DO ADMINISTRADOR/COORDENADOR LÍDER

11.1. BREVE HISTÓRICO

O Coordenador da Oferta será o Banco Ourinvest S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20, sob a supervisão e responsabilidade direta de seu Diretor, Sr. David Assine, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de

Identidade R.G nº 5.631.905-8 e inscrito no CPF sob o nº 769.483.078-68, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja. O Coordenador também é o Administrador do **FUNDO**.

A origem do Administrador remete ao ano de 1968, quando uma distribuidora de títulos e valores mobiliários foi criada, a qual em 1984 passou a se chamar Ourinvest DTVM S.A., com foco no mercado de atacado, direcionada a grandes investidores e voltada, já à época, para a expansão da demanda e crescente complexidade dos mercados financeiros. Junte-se a isto o surgimento do mercado de investimentos em ouro no Brasil, que se confunde com a criação da Ourinvest Sociedade Brasileira de Metais Ltda., em 1979.

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

Nos anos seguintes ampliaram-se as modalidades e a sofisticação do mercado e, em 1989, era fundado o banco, que em 1991 passou a se chamar Banco Ourinvest S.A., autorizado a operar nas carteiras de investimento; crédito, financiamento e investimento; e câmbio, oferecendo a partir de então as mais diferentes possibilidades de investimentos e operações especiais.

Em 1990 foi fundada a Ourinvest International Corp-Miami, que abriu a possibilidade de atuação no mercado internacional. O escopo do trabalho então iniciado foi consolidado posteriormente por diversas outras operações com outras instituições, conferindo ao grupo uma abertura importante e a visão privilegiada do mercado internacional, já em franca fase de globalização. Estava firmada, então, a estrutura que foi a base das atividades do grupo.

O Banco Ourinvest S.A. foi a primeira instituição privada a distribuir eurobonds emitidos por corporações brasileiras logo após a moratória na década de 1980. O grupo estruturou, através da Ourinvest International e em conjunto com bancos internacionais, os primeiros fundos utilizando ativos da dívida nacional, além de ter participado ativamente na negociação de eurobonds brasileiros. Tais instrumentos financeiros foram os pioneiros no mercado de títulos da dívida externa de países emergentes, culminando com a criação do Plano Brady.

No segmento de produtos voltados a clientes privados, o grupo Ourinvest foi pioneiro na estruturação de notas de capital garantido, utilizando ativos relacionados ao mercado acionário brasileiro, tais como o Índice Bovespa e a Telebrás ADR. Em 1995, a Ourinvest Capital emitiu a primeira nota atrelada à variação do índice Bovespa em dólares.

Já em 1996, o Coordenador passou a administrar, no mercado brasileiro, carteiras com garantia do principal investido atreladas à variação do Índice Bovespa em moeda local. Tal tecnologia, desenvolvida juntamente com a Ourinvest Capital, proporcionou ao Coordenador a possibilidade de montar notas estruturadas utilizando-se de opções flexíveis e exóticas

atreladas ao Índice Bovespa e listadas na antiga Bolsa de Mercadorias e Futuros (BM&F), em São Paulo.

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

No exercício de 1999, o Coordenador inovou lançando no país, com grande sucesso, o primeiro fundo de investimento imobiliário voltado para o varejo — o Fundo de Investimento Imobiliário Pátio Higienópolis —, do qual participou como coordenador da operação de lançamento das cotas. Após tal fundo, o referido banco criou e administra os seguintes fundos imobiliários, todos tendo o Sr. David Assine como Diretor Responsável, sendo que algumas dessas operações foram dirigidas ao segmento de varejo do mercado de valores mobiliários:

- Fundo de Investimento Imobiliário Hospital da Criança (instituição administradora, oferta registrada e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Almirante Barroso (instituição administradora, oferta registrada e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Torre Almirante (instituição administradora, oferta registrada e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Península (instituição administradora e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Ancar IC (instituição administradora e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Comercial Progressivo (instituição administradora e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Comercial Progressivo II (instituição administradora e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Nossa Senhora de Lourdes (instituição administradora e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Premier Realty (instituição administradora e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest (instituição administradora e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Brazilian Capital Real Estate Fund I (instituição administradora e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Shopping West Plaza (instituição administradora e fundo constituído).
- Floripa Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário (instituição administradora e fundo constituído)

O Banco Ourinvest S.A. não administra, mas participou como coordenador do lançamento de cotas dos seguintes fundos:

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

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

- FP. F. Andrômeda Fundo de Investimento Imobiliário (oferta registrada, fundo constituído, atualmente com administração de outra instituição);
- Fundo de Investimento Imobiliário Top Retail (instituição administradora, oferta registrada e fundo não constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Centro Empresarial Água Branca (instituição administradora, oferta registrada e fundo não constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Paulo Octávio (fundo encerrado);
- Fundo de Investimento Imobiliário Rio Atlântica Hotel (fundo encerrado);
- Fundo de Investimento Imobiliário Fashion Mall (instituição administradora, ofertas registradas e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Torre Norte (instituição administradora, ofertas registradas, fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Rodobens (instituição administradora, oferta registrada e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping Parque D. Pedro (instituição administradora e fundo constituído); e
- Fundo de Investimento Imobiliário Property Invest (instituição administradora e fundo constituído).

O Banco Ourinvest S.A. não administra, mas participou como coordenador do lançamento de cotas dos seguintes fundos:

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

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

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

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

A Ourinvest Sociedade Brasileira de Metais Ltda., após anos de bons serviços e reconhecimento local e internacional de seus padrões de qualidade, inclusive proteção ambiental, recebeu, em 1995, a certificação “Good for Delivery” pela The London Bullion Market Association (LBMA). A sua marca está presente em cerca de 30% de todas as barras existentes nos sistemas de custódia, inclusive na BM&FBOVESPA.

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

Em abril de 2000, o Grupo Ourinvest, em associação com o Grupo Rossi, criou a Brazilian Securities – Companhia de Securitização, com a finalidade de desenvolver o mercado secundário de títulos imobiliários, através da emissão de CRIs. A Brazilian Securities estabeleceu uma parceria com o IIC – Inter-American Investment Corporation, braço financeiro do BID, na qual desenvolveu um modelo inédito que se utiliza do conceito de subordinação (sênior e junior) que foi classificada pela agência Moody's com rating AA1BR.

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

11.2. DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DO ARTIGO 56, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

O Administrador, representada por seu Diretor Sr. David Assine, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade RG nº 5.631.905-8 e inscrito no cadastro da Pessoa Física (CPF) sob o nº 769.483.078-68, declara que:

a) É o responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

b) Tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, comprometendo-se a responder pela falta de diligência ou omissão, assegurando que:

I - as informações relativas à oferta são 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 constantes da atualização do registro do Fundo e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do empreendimento, que venham a integrar o Prospecto, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta.

c) O Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da oferta, dos valores mobiliários ofertados, do emissor, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

11.3. RECOMENDAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Ademais, asunções, previsões e/ou demais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas às incertezas de natureza econômica fora do controle do **FUNDO** ou do Administrador e, conseqüentemente, não devem ser entendidas como promessa ou garantia de resultados futuros ou de performance. Potenciais investidores deverão conduzir suas próprias investigações sobre tendências ou previsões discutidas ou inseridas, neste Prospecto, bem como sobre as metodologias e asunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

O Administrador recomenda a leitura atenta deste Prospecto, em especial de sua Seção “Fatores de Risco”.

O registro não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do **FUNDO**, sua viabilidade, sua administração, situação econômico-financeira, ou sobre as Cotas a serem distribuídas, e é concedido segundo critérios formais de legalidade.

12. DA ANHANGUERA

12.1. VISÃO GERAL

A Anhanguera é controlada integral da AESAPAR, hoje a maior empresa de capital aberto do setor de educação no Brasil em termos de valor de mercado, que em 05 de outubro de 2010 era de R\$ 3,8 bilhões¹. Com mais de 290 mil alunos de ensino superior no primeiro semestre de 2010, a Anhanguera oferece a melhor proposição de valor em Ensino Profissional para adultos trabalhadores, através de seus 54 Câmpus e mais de 500 Pólos, distribuídos por todos os estados brasileiros e também no Distrito Federal.

A Anhanguera acredita ter a melhor proposição de valor em Ensino Profissional que ajuda adultos trabalhadores de classes média e baixa a realizar seus projetos de vida por meio de melhoria de sua qualificação profissional e perspectivas de sucesso no mercado de trabalho. Para tanto, oferece uma ampla gama de cursos direcionados a esse segmento, incluindo: ensino profissionalizante, graduação, pós-graduação e educação continuada, os quais se destacam no mercado por oferecer aos alunos ensino de qualidade diferenciada a um custo mais acessível que de seus principais concorrentes. O público-alvo é composto por adultos das classes média e baixa que trabalham durante o dia e estudam à noite, o segmento de ensino que apresenta maior crescimento no Brasil.

12.2. HISTÓRICO

A história da Companhia remonta a 1994, com a fundação das Faculdades Integradas Anhanguera, na cidade de Leme, no Estado de São Paulo, por um grupo de professores liderados pelos Professores Antônio Carbonari Netto e José Luis Poli.

Em 2005, o FEBR (Fundo de Educação para o Brasil), fundo de investimentos criado e administrado pelo Pátria Investimentos, aportou recursos na Anhanguera e tornou-se seu sócio controlador. Com os novos recursos, foi iniciada uma fase de expansão tanto orgânica (abertura de novos câmpus), quanto por aquisições.

Em março de 2007, foi criada a holding AESAPAR e concluída uma oferta primária de ações que resultou na captação bruta de R\$360 milhões. Em abril de 2008, em nova oferta primária de ações, foram captados outros R\$ 508 milhões.

No ano de 2008, a AESAPAR também expandiu suas operações nos segmentos de Ensino a Distância (“EaD”) e cursos profissionalizantes (e.g. cursos de informática) através da compra de participação nas empresas LFG e Microlins, respectivamente.

Em 11 de junho de 2010, a AESAPAR realizou, por meio de sua subsidiária Anhanguera Educação Profissional Ltda. juntamente com seu sócio José Carlos Semenzato, a venda da totalidade de sua participação no capital social da Microlins para a Multi Brasil S.A., detentora das marcas Wizard, Skill, People, dentre outras, resultando em um ganho de 33,7% desde o investimento inicial.

Em 30 de setembro de 2010, a LFG foi incorporada pela AESAPAR. A Administração da Anhanguera acredita que a incorporação trará a racionalização e unificação das atividades exercidas atualmente pela Anhanguera e pela LFG e resultará na simplificação operacional, no melhor controle dos ativos, em maiores benefícios financeiros, administrativos e comerciais, no melhor aproveitamento das sinergias e na redução de custos e gastos, com otimização e melhora do gerenciamento da estrutura administrativa atualmente existente, atendendo aos interesses da Anhanguera e da LFG, bem como de seus sócios.

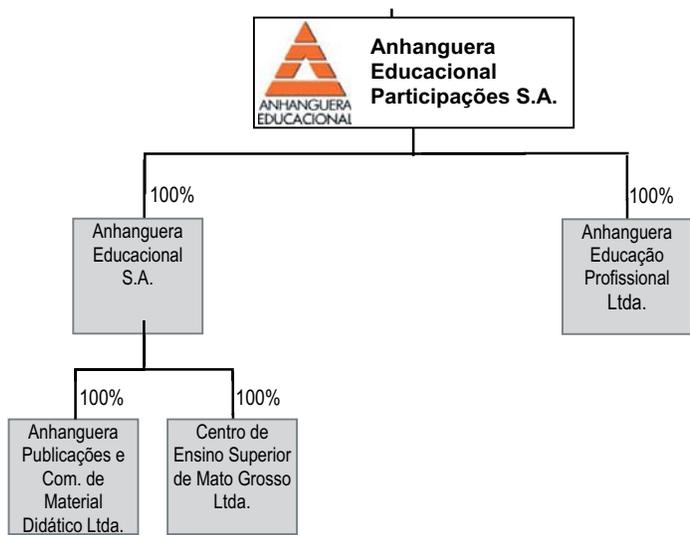
Com este bem sucedido histórico de crescimento, a AESAPAR tornou-se a maior empresa de capital aberto do setor de educação no Brasil³, com aproximadamente 290 mil alunos matriculados em cursos de ensino superior no primeiro semestre de 2010, através de seus 54 Câmpus e mais de 500 Pólos, distribuídos por todos os estados brasileiros e também no Distrito Federal.

12.3. MODELO DE NEGÓCIO

Atualmente, a AESAPAR está organizada em dois modelos de unidade de ensino diferenciados para distribuição de seus cursos: Câmpus e Polos, mantendo seu foco em jovens trabalhadores que buscam qualificação profissional para o mercado de trabalho.

- (i) A unidade operacional “Câmpus” é composta por 54 unidades em operação, onde são ministrados cursos presenciais e a distância de graduação, pós-graduação e de extensão;
- (ii) A unidade operacional “Pólos” é formada por mais de 500 unidades de Ensino a Distância. Nestes pólos são ministrados cursos a distância de graduação, pós-graduação e de extensão. Em outubro de 2008, a AESAPAR reforçou sua participação no segmento de EaD através da aquisição da rede LFG, especializada em cursos de pós-graduação e cursos preparatórios para concursos públicos, segmentos com alto potencial de crescimento dada a busca por especialização e preparação adicional por parte do crescente número de jovens recém egressos de cursos de graduação;

³ Em termos de valor de mercado e de número de alunos.

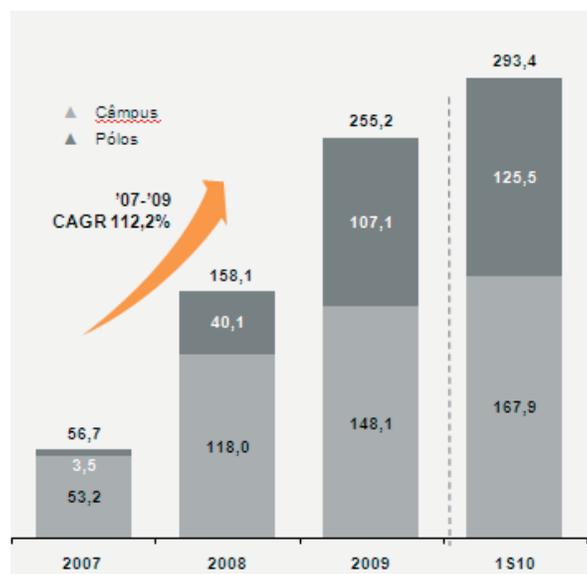


Fonte: Anhanguera Educacional

12.4. CRESCIMENTO

Impulsionada pelos recursos aportados pelo FEBR e pelas captações de recursos por meio das ofertas públicas de ações, a AESAPAR apresentou um histórico de crescimento expressivo nos últimos anos. O número de alunos em seus pólos e câmpus cresceu, em média, 112,2% ao ano entre 2007 e 2009.⁴

Evolução do Aluno (em Mil)



O aumento do número de alunos refletiu em seu faturamento. A receita líquida da AESAPAR aumentou de R\$ 273,6 milhões em 2007 para R\$ 904,5 milhões em 2009, um expressivo crescimento anual médio de 81,8%.

No primeiro semestre de 2010, a AESAPAR continuou sua trajetória de crescimento, registrando aumento de 10,8% de sua receita líquida quando comparado ao mesmo período de 2009.

12.5. MENSALIDADES E TAXAS

De acordo com pesquisas realizadas pela Companhia, o fator mais importante considerado pelo público de Classes Média e Baixa ao escolher a instituição de ensino superior é a acessibilidade do valor das mensalidades. Portanto, a Companhia desenvolve um modelo de negócio baseado no uso eficiente da rede de multi-unidades, na centralização de atividades e ganhos de escala, o que lhe permite oferecer educação de qualidade a preços acessíveis.

⁴ Número médio de alunos nos períodos considerados.

A fim de determinar o preço dos cursos, a Companhia analisa a estrutura de custo de cada uma de suas Unidades, bem como os preços de seus concorrentes locais dos mercados onde suas Unidades estão presentes. A Companhia tenta oferecer o melhor custo-benefício aos alunos de Classes Média e Baixa, em termos de qualidade de educação e preço.

Os preços das mensalidades dos cursos e os descontos variam de acordo com o curso, localização ou com o semestre acadêmico. Os valores das mensalidades dos cursos de graduação e graduação tecnológica para o segundo semestre de 2009 variaram de R\$249,00 a R\$1.449,00 (excluídos os cursos de medicina e odontologia).

Historicamente, a alteração do preço das mensalidades dos cursos não tem sido, e talvez não seja no futuro, uniforme em todos os cursos e Unidades da Companhia devido a condições de mercado ou alterações nos custos operacionais que têm um impacto sobre ajustes de preço de cursos específicos.

Como parte de sua política, a Companhia desenvolve alternativas para reduzir as despesas dos seus alunos com ensino por meio de iniciativas que se utilizam da sua escala e que agregam valor ao seu aluno. Como exemplo, uma de suas iniciativas pioneiras é o Programa Livro Texto (“PLT”), que com a escala e unificação dos currículos nos permite oferecer aos alunos livros-texto personalizados a preços até 88% menores do que os praticados em livrarias. A iniciativa do PLT foi implementada em 2005 e já compreende 102 títulos exclusivos com mais de 435 mil livros vendidos em 2009.

COBRANÇA DAS MENSALIDADES

A Companhia acredita que sua política de descontos incentiva a pontualidade do pagamento e a permite reduzir os índices de inadimplência. Além de não receberem o benefício do desconto para pagamentos efetuados até o vencimento, os pagamentos em atraso também estão sujeitos a multa de mora de 2% e juros de 1% ao mês.

Geralmente, os cursos oferecidos pela Companhia são divididos por semestres e os alunos são obrigados a fazer a rematrícula a cada novo semestre. A Companhia cobra seis mensalidades por semestre, sendo que o pagamento da primeira mensalidade é considerado a confirmação da matrícula. Ao final de cada semestre, os alunos que não estiverem com sua situação financeira regularizada, devem negociar seus débitos para estarem aptos a matricular-se para o próximo semestre.

A Companhia mantém um sistema de cobrança de mensalidade centralizado, que é atualizado mensalmente com uma lista de alunos com mensalidades em atraso. A Companhia possui um processo de cobrança que compreende etapas de negociação internas e externas com o objetivo de buscar negociar termos e condições que permitam a manutenção do aluno e o recebimento destes créditos junto aos alunos. As principais etapas do nosso processo de cobrança são, em ordem de acontecimento:

- **Cobrança Interna:** Quando da inadimplência de uma mensalidade ou de uma parcela de um acordo referente a débitos anteriores, o aluno é convidado a negociar sua dívida pela central de cobrança da Companhia ou pela própria Unidade de ensino. Seus gestores acadêmicos desenvolvem importante papel no processo de cobrança incentivando o aluno inadimplente através de contatos individuais a regularizar sua situação financeira. Caso não seja possível um acordo ou o aluno não compareça para negociação, a Central de Cobrança inscreve a dívida do aluno junto ao Sistema de

Proteção ao Crédito (“SPC”), incentivando o aluno a comparecer e negociar seu débito. A política de cobrança da Companhia é desenvolvida de acordo com determinados critérios de crédito que incluem o histórico financeiro e acadêmico do aluno. A Companhia também se utiliza de informações de *bureau* de crédito para avaliar formas de pagamento com objetivo de melhor selecionar a qualidade do recebível.

- Cobrança Externa: Caso não seja possível renegociar o débito através da central de cobrança da Companhia, o aluno é automaticamente desligado da organização e seu débito é transferido para cobrança externa a cargo de empresas especializadas em cobrança extrajudicial.
- Cobrança Judicial: Caso o processo de cobrança externa não obtenha resultados, a cobrança judicial é utilizada numa fase final para a execução do débito.

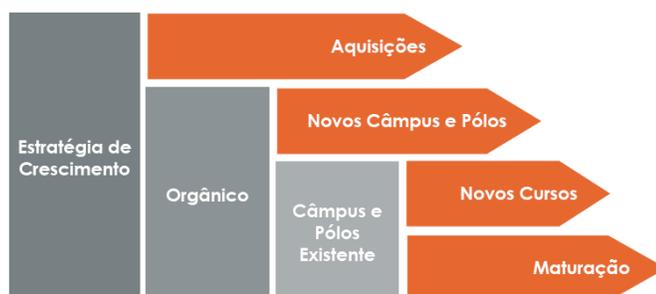
A provisão para perdas com créditos de liquidação duvidosa (PDD) foi constituída em montante considerado suficiente pela Administração para fazer face a eventuais perdas na realização das mensalidades, negociações a receber e outros ativos a receber. A representatividade da PDD sobre a receita líquida para os anos de 2006, 2007, 2008 e 2009, é, respectivamente, 4,3%, 4,1%, 4,9% e 6,1%.

12.6. ESTRATÉGIA

A Anhanguera possui como meta oferecer a melhor combinação de qualidade educacional e preço acessível aos seus alunos e, conseqüentemente, crescer e desenvolver o reconhecimento de sua marca e criar valor para os acionistas. Para tanto, as seguintes estratégias foram adotadas:

- Foco contínuo na oferta de ensino superior de qualidade aos jovens trabalhadores de média e média-baixa renda, por um preço mais acessível que o dos principais concorrentes, estratégia fortalecida pela presença nas atividades de Ensino a Distância;
- Aprimoramento da eficiência operacional para gerir várias unidades com eficiência, aumentar ganhos de escala, manter estrito controle sobre custos e ao mesmo tempo preservar e aumentar a qualidade dos cursos e dos serviços de apoio aos alunos;
- Contínuo investimento em tecnologia educacional, a fim de facilitar o aprendizado e reduzir os custos;
- Fortalecimento do reconhecimento da marca “Anhanguera” frente ao público alvo;

- Expansão do negócio com a captura de diferentes oportunidades, pretendendo: (i) aumentar o número de alunos matriculados nas unidades e cursos existentes, por meio de uma estratégia de bom relacionamento com os alunos do ensino médio e principais empregadores da indústria e comércios locais (Maturação); (ii) incrementar o portfólio de cursos superiores nas unidades em conformidade com a demanda do mercado local, reavaliando regularmente o portfólio de cursos oferecidos com base em pesquisas de mercado, no desenvolvimento econômico de cada região e nas ofertas dos concorrentes (Novos Cursos); (iii) estender o modelo existente para novas localidades, apoiada em uma extensiva análise de mercado e em um modelo administrativo operacional padronizado e escalonável (Aquisições e Novos Câmpus e Pólos);



12.7. ESTRUTURA SOCIETÁRIA

O acionista controlador da AESAPAR é Fundo de Educação para o Brasil (FEBR), com 24,14% do total das ações. O FEBR é gerido pelo Pátria Investimentos, gestor de fundos de investimentos alternativos com ampla experiência em gestão e estratégia em Fundos de Investimentos em Participações (FIPs).

Nome/ Razão Social	Nacionalidade	Ações ON	%	Ações PN	%	Total de Ações	%
Fundo de Educação para o Brasil - FIP (i)	Brasileira	180.348.491	63,00%	26.984.947	4,71%	207.333.438	24,14%
Lone Pine Capital LLC (ii)	Americana	5.969.600	2,09%	35.817.600	6,26%	41.787.200	4,87%
Capital Group (iii)	Americana	4.846.800	1,69%	29.080.800	5,08%	33.927.600	3,95%
Outros		95.083.153	33,22%	480.700.440	83,95%	575.783.593	67,04%
Total		286.248.044	100,00%	572.583.787	100,00%	858.831.831	
<i>Ações em Circulação no Mercado(iv)</i>		<i>94.640.398</i>	<i>33,06%</i>	<i>544.526.490</i>	<i>95,10%</i>	<i>639.166.888</i>	<i>74,42%</i>

Fonte: ITR AESA 2T09

12.8. GOVERNANÇA CORPORATIVA

Em março de 2007 a Anhanguera passou a aderir ao Nível 2 de Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa introduzido pela CVM no ano de 2000. Na prática, isso implica na adoção de um conjunto de regras societárias mais exigentes do que as presentes na legislação brasileira.

Dentre estas regras, a empresa deve contar com um conselho de administração composto por um número mínimo de cinco membros, eleitos para um mandato de um ano.

O Conselho de Administração é o órgão de deliberação colegiada, responsável pela formulação e implantação das políticas e diretrizes gerais de negócios, incluindo as estratégias de longo prazo. É responsável também pela contratação dos auditores independentes e a designação e supervisão da gestão dos diretores aos quais é permitida a reeleição, ficando a cargo do conselho destituí-los caso necessário.

Conselho de Administração			
Nome	Mandato	Cargo	Eleição
Alexandre Teixeira de Assumpção Saigh	1	Presidente	30/4/2010
Luis Otávio Reis de Magalhães	1	Vice Presidente	30/4/2010
Olímpio Matarazzo Neto	1	Membro	30/4/2010
Octavio Lopes Castello Branco Neto	1	Membro	30/4/2010
Sérgio Vicente Bicicchi	1	Membro	30/4/2010
Antonio Carlos de Freitas Valle	1	Membro	30/4/2010
Angela Regina Rodrigues de Paula Freitas	1	Membro	30/4/2010

Fonte: Anhanguera Educacional

As políticas e diretrizes estabelecidas pelo Conselho de Administração são encaminhadas à diretoria da empresa, a qual também é responsável pela representação legal e administração cotidiana da Anhanguera. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada membro da sua Diretoria deve ser residente no país, podendo ser acionista ou não. Além disso, até, no máximo, um terço dos membros do Conselho de Administração poderão ocupar cargo na Diretoria.

Diretores	Cargo	Data de eleição	Término do mandato
Antônio Carbonari Netto	Diretor Presidente	08/05/2009	08/05/2012
José Augusto Teixeira	Diretor Vice Presidente de Planejamento e Relações com Investidores	08/05/2009	08/05/2012
Maria Elisa Ehrhardt Carbonari	Diretora de Programas Institucionais	08/05/2009	08/05/2012
Oseas Rodolph Cancela dos Santos Junior	Vice Presidente Administrativo	01/07/2010	08/05/2012
Ricardo Leonel Scavazza	Diretor Vice Presidente Operacional	08/05/2009	08/05/2012
Ana Maria Costa de Sousa	Diretora Vice Presidente Acadêmica	06/11/2009	08/05/2012

Fonte: Anhanguera Educacional

12.9. DIFERENCIAIS DA ANHANGUERA

A Anhanguera acredita que está em posição privilegiada para competir no mercado de educação superior no Brasil, em consequência dos seguintes pontos fortes:

- Ensino superior de qualidade, avaliados positivamente de forma consistente pelo MEC, a preços mais acessíveis que o dos principais concorrentes;
- Modelo acadêmico e mercadológico voltado para trabalhadores de média e média-baixa renda, segmento de alto potencial de crescimento, impulsionado pelo crescimento da renda real e dos instrumentos de crédito à população e pelo aumento do grau de escolarização médio da população, dentre outros motivos;
- Modelo de negócio padronizado e escalonável, com controle de funções gerenciais e administrativas centralizado, características que colaboram para a implementação mais rápida e eficaz do plano de expansão;
- Forte presença no Ensino a Distância, segmento do ensino superior de maior crescimento;
- Administração experiente.

12.10. RESULTADOS

PRINCIPAIS LINHAS DO RESULTADO

A Receita Bruta da Anhanguera é composta pelos seguintes itens: (i) mensalidades cobradas nos cursos oferecidos (câmpus, pólos e ensino profissionalizante), responsável por aproximadamente 95% da Receita Bruta; (ii) taxas, serviços acadêmicos e outras receitas advindas de serviços, como impressão de documentos, provas de segunda chamada, venda de material didático, entre outras. Dessa maneira os principais fatores determinantes da Receita Bruta são: (i) o número de alunos matriculados; (ii) os cursos ministrados; e (iii) os valores da mensalidade.

Os impostos sobre serviços prestados estão diretamente ligados ao volume das receitas. Por estar inserida no PROUNI, a Anhanguera goza de isenção das contribuições federais (PIS e COFINS) sobre as receitas de graduação. Dessa forma o principal imposto incidente sobre a Receita Bruta é o ISS.

Os seguintes itens também são deduzidos da Receita Bruta: (i) descontos concedidos pela pontualidade dos pagamentos; (ii) bolsas, geralmente relacionadas ao PROUNI, a negociações com os sindicatos de funcionários e a convênios com empresas; e (iii) mensalidades canceladas.

Os Custos Diretos dos Serviços Prestados estão relacionados aos custos necessários para a operação das unidades, sendo os principais: (i) custo com docentes; (ii) custo de pessoal de apoio aos cursos, diretoria e pessoal administrativo das unidades e (iii) ocupação (principalmente aluguel, IPTU, energia elétrica e água).

As Despesas com Vendas são compostas de despesas de marketing e de provisão para créditos de liquidação duvidosa. As despesas de marketing estão relacionadas principalmente às campanhas de captação de alunos para os processos seletivos ou vestibulares, concentradas principalmente no último trimestre do ano.

As Despesas Gerais e Administrativas incluem todas as despesas da administração central, inclusive despesas operacionais, incluindo também o programa de remuneração variável e provisão para contingências. Além disso, as Despesas Gerais e Administrativas também abrangem outras receitas operacionais, como pagamentos por sublocação de espaço nas unidades por prestadores de serviços, recuperação de despesas, entre outras.

O Resultado Financeiro Operacional é composto por: (i) receitas de juros e multas referentes a mensalidades em atraso; (ii) despesas financeiras operacionais (taxas bancárias e IOF).

A Depreciação e Amortização inclui as despesas com a depreciação dos ativos da Anhanguera e as despesas com a amortização de despesas pré-operacionais de novas unidades e amortização de projetos específicos. A amortização de tais despesas diferidas é efetuada em cinco anos. Além disso, desde o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 até o exercício encerrado de 31 de dezembro de 2008, as despesas de marketing incorridas no ano relativas à abertura de novas unidades foram contabilizadas como despesas diferidas, no ativo diferido, e foram amortizadas em doze meses, no exercício subsequente.

O Resultado Financeiro é composto por: (i) despesas relacionadas a endividamento de curto e longo prazo; (ii) receitas de aplicações financeiras; (iii) PIS e COFINS incidentes sobre as receitas financeiras.

O Resultado Não-Operacional compreende doações recebidas pelos hospitais veterinários e clínicas de fisioterapia que fazem parte de cursos oferecidos na área de saúde, multas fiscais, lucro ou prejuízo na venda de bens do ativo imobilizado, e ajuste no ativo fixo fruto de inventário realizado por empresa especializada.

Devido ao PROUNI a Anhanguera goza de isenção do Imposto de Renda e de Contribuição Social sobre um percentual do lucro antes de IR e CSLL proporcional à receita proveniente da prestação de serviços de ensino de cursos de graduação e graduação tecnológica.

DESEMPENHO OPERACIONAL E ECONÔMICO FINANCEIRO

Em milhões de R\$	2T10	2T09	var %	1S10	1S09	var %
(+) Receitas	380,9	344,2	10,7%	793,3	691,0	14,8%
Receitas de Mensalidades	365,2	326,5	11,9%	753,9	649,0	16,2%
Taxas, Serviços e Outros	15,6	17,7	-11,4%	39,4	42,0	-6,2%
Receita Bruta	380,9	344,2	10,7%	793,3	691,0	14,8%
(-) Deduções de Receita	(130,6)	(112,9)	15,7%	(268,3)	(216,9)	23,7%
Bolsas	(97,4)	(79,6)	22,4%	(197,7)	(144,8)	36,5%
Descontos	(19,3)	(20,6)	-6,4%	(40,4)	(36,9)	9,5%
Mensalidades Canceladas	(3,8)	(3,0)	27,3%	(8,4)	(15,2)	-44,9%
Impostos	(10,2)	(9,8)	4,1%	(21,8)	(20,0)	9,0%
Receita Líquida	250,2	231,3	8,2%	525,1	474,0	10,8%
Campus*	191,7	176,5	8,6%	408,9	369,7	10,6%
Pólos*	51,7	43,8	18,0%	98,5	80,7	22,1%
Formação Profissional*	6,9	11,0	-36,9%	17,6	23,6	-25,2%
(-) Custo dos Serviços Prestados **	(152,7)	(145,6)	4,9%	(283,4)	(267,4)	6,0%
Lucro Bruto	97,5	85,7	13,8%	241,6	206,6	16,9%
Campus*	65,1	55,8	16,7%	173,2	146,5	18,2%
Pólos*	27,6	23,0	19,6%	56,0	43,5	28,8%
Formação Profissional*	4,8	6,9	-29,3%	12,3	16,6	-25,6%
Lucro Bruto x-Formação Profissional	92,7	78,8	17,6%	229,3	190,0	20,7%

* abertura entre as divisões não auditada

** exceto depreciação e amortização

A Divisão de Formação Profissional refletia os resultados da Microlins, na qual a Anhanguera Educacional detinha participação. Em 12/06/2010 a Companhia anunciou a venda dessa participação de modo que não haverá mudanças no resultado dessa divisão até o final de 2010.

Receita Bruta de Serviços

A Receita Bruta da Companhia apresentou crescimento de 10,7% no 2T10 se comparado ao mesmo período de 2009, atingindo R\$ 380,9 milhões, sendo R\$ 365,2 milhões de mensalidades e R\$ 15,6 milhões de taxas e inscrição para o vestibular, taxas acadêmicas, serviços e venda de livros. A contribuição de Campus, Pólos e Formação Profissional foi de R\$ 302,8 milhões, R\$ 70,4 milhões e R\$ 7,7 milhões, respectivamente. No 1S10 a Receita Bruta totalizou R\$ 793,3 milhões, crescimento de 14,8% comparado ao 1S09.

O crescimento de 11,9% da receita de mensalidades do trimestre deve-se (i) ao aumento de 10,9% do número médio de alunos matriculados no 2T10, que atingiu 292.916 alunos, e (ii) ao aumento de 0,5% da mensalidade média, refletindo o repasse de inflação para alunos veteranos mitigado pela mudança de mix de alunos (maior participação em Pólos e crescimento de ensino a distancia em Campus).

A redução de 11,4% no 2T10 e de 6,2% no 1S10 de Taxas, Serviços e Outros, em relação ao 2T09 e 1S09, respectivamente, deve-se à venda da Microlins em junho (com contabilização na Companhia até maio), cuja receita era alocada nessa linha.

Deduções

As Deduções referentes a Campus, Pólos e Formação Profissional foram respectivamente R\$ 111,1 milhões, R\$ 18,7 milhões e R\$ 0,8 milhão no 2T10, totalizando R\$ 130,6 milhões, como percentual da Receita Líquida, as Deduções representaram 52,2% no 2T10, 3,4 p.p.

maiores do que no 2T09. No acumulado do 1S10, totalizaram R\$ 268,3 milhões, 51,1% da Receita Líquida.

No 2T10, as Bolsas alcançaram R\$ 97,4 milhões, 4,5 p.p. maiores como percentual da receita líquida, refletindo a continuidade da maturação da política de bolsas sócio-econômicas e corporativas introduzidas em 2008, bem como a expansão de cursos de graduação a distância e pós-graduação nos campus, que têm padrão de bolsas mais alto que o dos cursos presenciais.

Os Descontos totalizaram R\$ 19,3 milhões no trimestre, 7,7% da Receita Líquida, 1,2 p.p. menores na comparação com o 2T09. No 1S10, acumularam R\$ 40,4 milhões, 7,7 % da Receita Líquida, nível em linha com o do 1S09.

As Mensalidades Canceladas registraram R\$ 3,8 milhões no 2T10. Os impostos sobre a receita totalizaram R\$ 10,2 milhões no 2T10 e acumularam R\$ 21,8 milhões no 1S10, representando 4,2% sobre a Receita Líquida, nível similar ao registrado no 1S09.

Receita Líquida dos Serviços

A Anhanguera Educacional obteve receita líquida de R\$ 250,2 milhões no 2T10, crescimento de 8,2% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Tal crescimento deve-se ao aumento do número médio de alunos em 10,9% em relação ao 2T09, parcialmente compensado pelo menor ticket médio e pela menor receita da Microlins, que foi vendida no trimestre.

O ticket médio, calculado dividindo-se a receita líquida pelo número médio de alunos de Campus e Pólos, passou de R\$ 278,1 no 2T09 para R\$ 276,9 no 2T10. A redução de ticket médio reflete (i) a maior participação de alunos nos Pólos (que têm ticket significativamente mais baixo do que o do Campus), que passaram de 42,5% para 44,4% do alunado total, e (ii) o crescimento nos campus de cursos de graduação à distância e pós graduação, que têm ticket por aluno mensal mais baixo (mas ticket por sala diário mais alto) que o dos cursos de graduação presencial.

No 1S10 a Receita Líquida representou R\$ 525,1 milhões, crescimento de 10,8% na comparação ao 1S09. A parcela referente a Campus, Pólos e Formação Profissional corresponde respectivamente a R\$ 408,9 milhões, R\$ 98,5 milhões e R\$ 17,6 milhões. Vale notar que o crescimento de 10,6% na receita líquida de Campus e de 22,1% na receita líquida de Pólos ocorreu de forma quase exclusivamente orgânica.

Custo dos Serviços Prestados

No 2T10 a Companhia atingiu R\$ 152,7 milhões de custo dos serviços prestados, aumento de 4,9% em relação ao mesmo período do exercício anterior, representando 61,0% da Receita Líquida, redução de 1,9 p.p. comparado ao 2T09. Essa redução reflete (i) o menor custo por aluno dos Pólos; (ii) a diluição do custo fixo com o maior número de alunos médio por campus; (iii) a melhoria da estrutura de custo das unidades adquiridas; e (iv) o crescimento em Campus do número de alunos em cursos com disciplina à distancia.

O custo dos serviços prestados em Campus da Anhanguera Educacional atingiu R\$ 126,5 milhões no 2T10, representando 66,0% da Receita Líquida. O custo nos Pólos registrou R\$ 24,1 milhões no 2T10, o que representa 46,7% da Receita Líquida, enquanto o custo dos serviços prestados da Formação Profissional atingiu R\$ 2,1 milhões no 2T10, representando 29,9% da Receita Líquida.

Lucro Bruto

O Lucro Bruto da Anhanguera Educacional atingiu R\$ 97,5 milhões no 2T10, crescimento de 13,8% em relação ao 2T09, e representando 39,0% de margem bruta, 1,9 p.p. superior ao registrado no mesmo período do ano anterior.

O Lucro Bruto em Campus foi de R\$ 65,1 milhões no 2T10, representando margem de 34,0% da Receita Líquida, 2,4 p.p. superior ao índice do 2T09. Em Pólos, alcançou-se R\$ 27,6 milhões no 2T10, o que representa 53,3% de margem bruta, e, em Formação Profissional, alcançou-se R\$ 4,8 milhões no 2T10, o que representa 70,1% de margem bruta.

No 1S10 o Lucro Bruto totalizou R\$ 241,6 milhões, crescimento de 16,9% contra o 1S09, representando expansão de 2,4 p.p. na margem bruta. Excluída a contribuição da Microlins a margem bruta foi expandida em 3,0 p.p.

Despesas Operacionais

<i>Em milhões de R\$</i>	2T10	2T09	var %	1S10	1S09	var %
Lucro Bruto	97,5	85,7	13,8%	241,6	206,6	16,9%
(-) Despesas de Vendas **	(24,6)	(26,7)	-7,6%	(69,7)	(54,9)	27,0%
(-) PDD	(13,1)	(15,3)	-14,2%	(28,5)	(27,0)	5,7%
(-) Despesas de Marketing	(11,5)	(11,4)	1,2%	(41,2)	(27,9)	47,6%
(-) Despesas Administrativas *	(27,3)	(23,6)	15,9%	(57,9)	(56,4)	2,7%
(+/-) Resultado Financeiro Operacional	7,8	3,6	114,9%	11,5	9,0	27,4%
EBITDA	53,4	39,1	36,6%	125,4	104,3	20,2%
Margem de Ebitda	21,3%	16,9%	4,4%	23,9%	22,0%	1,9%
Efeitos Não Recorrentes	(6,0)	(1,7)	251,0%	3,1	(0,9)	na
Despesas de Vendas	-	-	na	8,0	-	na
Despesas Administrativas	(4,6)	-	na	(2,3)	5,0	na
Formação Profissional	(1,4)	(1,7)	-18,3%	(2,6)	(5,9)	-55,2%
Lucro Bruto	(4,8)	(6,9)	-29,3%	(12,3)	(16,6)	-25,6%
SG&A	3,5	5,1	-33,0%	9,7	10,7	-9,4%
EBITDA Recorrente***	47,4	37,4	26,8%	128,5	103,4	24,2%
Margem de Ebitda Recorrente	19,5%	17,0%	2,5%	25,3%	23,0%	2,4%

*exceto depreciação e amortização

** exceto amortização de despesas operacionais.

*** margem calculada pela divisão do EBITDA recorrente/ Lucro Líquido Ajustado Recorrente sobre a receita líquida sem Microlins.

Despesas de Vendas

As Despesas de Vendas foram de R\$ 24,6 milhões no 2T10, redução de 1,7 p.p. em comparação ao 2T09 devido principalmente à redução da PDD. No 1S10 totalizaram R\$ 69,7 milhões, crescimento de 1,7 p.p. devido principalmente as despesas de lançamento do programa de financiamento estudantil do Governo Federal (FIES).

A Provisão para Devedores Duvidosos (PDD) foi de R\$ 13,1 milhões no 2T10 e passou de 6,6 % da Receita Líquida no 2T09 para 5,2 % no 2T10 refletindo a melhora no Contas a Receber da Companhia. No semestre, somou R\$ 28,5 milhões, atingindo 5,4% da receita líquida, redução de 0,3 p.p. em comparação ao mesmo período do ano anterior.

As Despesas de Marketing representaram R\$ 11,5 milhões, 4,6% da Receita Líquida no 2T10, em linha com o 2T09. No 1S10 essa porcentagem foi de 7,8 %, 2,0 p.p. maior se comparado ao 1S09, devido a despesas não recorrentes do 1T10 relacionadas ao FIES.

Despesas Administrativas (G&A)

As Despesas Administrativas somaram R\$ 27,3 milhões no 2T10, representando 10,9% da Receita Líquida, 0,7 p.p. maiores que no 2T09, devido a ainda incompleta integração entre as divisões de negócios. No trimestre, contribui para G&A um ganho não recorrente de R\$ 2,7 milhões, com o ganho de capital da venda da Microlins sendo mitigado por despesas com rescisões, revisões de provisões de contingência e despesas administrativas da divisão Formação Profissional que foi descontinuada no trimestre. No semestre as Despesas

Administrativas totalizaram R\$ 57,9 milhões, ou 11,0% da Receita Líquida, 0,9 p.p. abaixo do 1S09. Com os ajustes para efeitos não recorrentes de R\$ 4,0 milhões no semestre, as Despesas Administrativas totalizaram R\$ 53,9 milhões, refletindo 10,6% da Receita Líquida, nível 0,7 p.p. maior do que o 1S09.

Resultado Financeiro Operacional

O Resultado Financeiro Operacional, composto pela receita de multas e juros sobre mensalidades atrasadas e pelas despesas de cobrança e geração de boletos, alcançou R\$ 7,8 milhões no 2T10 representando aumento de 1,5 p.p da Receita Líquida em comparação ao mesmo período de 2009. No 1S10 totalizou R\$ 11,5 milhões, crescimento de 27,4% em relação ao mesmo período do ano anterior, representando 2,2% da Receita Líquida, nível em linha ao 1S09. Tal estabilidade reflete (i) o aumento de juros dos alunos via parcerias com instituições financeiras, compensado por (ii) mudança de reconhecimento contábil dessas receitas, que passou a ser feito em regime caixa.

EBITDA

Assim, a Anhanguera Educacional registrou um EBITDA de R\$ 53,4 milhões no 2T10, 36,6% acima do apresentado no 2T09 com margem de 21,3%, 4,4 p.p. maior que no mesmo período de 2009. No semestre, o EBITDA totalizou R\$ 125,4 milhões, crescimento de 20,2% em relação ao 1S09. Ajustado para os efeitos não recorrentes, o EBITDA (recorrente) foi de R\$ 128,5 milhões no 1S10, 24,2% maior que no 1S09, com expansão de margem de 2,4 p.p.

Depreciação

Depreciação totalizou R\$ 7,7 milhões no 2T10, crescimento de 11,4% em relação ao 2T09. Como porcentagem da Receita líquida alcançou 3,1%, em linha com o mesmo período do ano anterior. No semestre somou R\$ 15,1 milhões e 2,9% da Receita Líquida.

Resultado Financeiro Líquido

O Resultado Financeiro, excluídas a receita de multas e juros de alunos, despesas bancárias, de cobrança e cálculo de ajuste a valor presente, foi negativo em R\$ 10,9 milhões no 2T10, crescimento de 31,8% se comparado ao 2T09. No 1S10 representou R\$ 21,7 milhões, 0,8 p.p. maior se comparado ao 1S09.

Imposto de Renda e Contribuição Social

No 2T10, o Imposto de Renda e a Contribuição Social, excluídos os impostos diferidos e sobre o ganho de capital na venda da Microlins, totalizaram R\$ 3,1 milhões, representando 1,0 p.p. da Receita líquida a mais do que no mesmo período do ano anterior. No 1S10 acumulou R\$ 6,3 milhões, contra R\$ 3,2 milhões no 1S09.

Lucro Líquido Ajustado

O Lucro Líquido Ajustado, que exclui despesas com amortização de ágio e de custos, despesas pré-operacionais, juros sobre o valor presente de compromissos a pagar, bem como impostos diferidos, registrou R\$ 29,2 milhões no 2T10, com margem de 1,5 p.p. maior que no 2T09. No 1S10 totalizou R\$ 80,7 milhões, 12,7% maior que no 1S09.

Amortização

No 2T10 a Amortização de Despesas Pré-Operacionais incorridas até 2008 foi de R\$ 5,2 milhões, redução de 3,6% se comparado ao 2T09. No semestre atingiu R\$ 10,5 milhões. Vale lembrar que, desde 2009, a Companhia exclui essas despesas do cálculo de seu Lucro Líquido Ajustado para não onerar duplamente seu resultado, dado que os custos e despesas pré-operacionais atuais estão alocados acima do EBITDA.

Apropriação de Juros (não caixa) sobre o Valor Presente de Compromissos a Pagar (AVP)

O AVP representa a estimativa do valor corrente das despesas com juros dos compromissos a pagar sem efeito caixa. No 2T10, somou R\$ 9,8 milhões, totalizando R\$ 15,5 milhões no 1S10.

Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos

O Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos, que consistem em uma provisão de Imposto (portanto sem efeito caixa) devido à diferença transitória (decorrente da amortização de ágio de empresas adquiridas) entre o Lucro contábil e Fiscal, representaram R\$ 1,0 milhão negativo no 2T10. No 1S10 somou R\$ 3,4 milhões negativos contra R\$ 1,2 milhão positivo no 1S09.

Lucro Líquido

O Lucro Líquido do 2T10 foi de R\$ 13,2 milhões, crescimento de 11,6 % em relação ao mesmo período do ano anterior. No 1S10 acumulou R\$ 51,4 milhões, crescimento de 0,8 % em relação ao 1S09.

Investimentos e Capex

O CAPEX da Companhia no 1S10 foi de R\$ 60,7 milhões, redução de 10,0% em relação ao mesmo período de 2009. Este valor compreende (i) a crescente eficiência de planejamento de infraestrutura dos campus e (ii) a maior maturação das unidades, que, progressivamente, reduzem suas demandas por construção de salas e laboratórios. O valor investido no 1S10 compreende (i) a construção de 4 novos campus para lançamento entre 2010 e 2011 e (ii) as ampliações e adequações das estruturas nas unidades já em operação.

Endividamento

Ao final do 2T10, a Companhia tinha dívida financeira líquida de R\$ 105,1 milhões junto a instituições financeiras, denominadas unicamente em Reais. As obrigações com vencimento no curto prazo perfazem 42,6% do total e as de longo prazo os 57,4% restantes. Além da redução do endividamento líquido em R\$ 31,4 milhões, vale ressaltar a redução de endividamento de curto prazo, que passou de 61,2% do total da dívida no 2T09 para 42,6% no 2T10.

Fluxo de Caixa

A Companhia iniciou o ano de 2010 com R\$ 265,3 milhões em caixa.

No 1S10, o EBITDA da operação adicionou ao caixa da Companhia R\$ 125,4 milhões, enquanto Imposto de Renda e Contribuição Social consumiram R\$ 6,3 milhões desconsiderando o Imposto de renda sobre venda da Microlins R\$ 2,9 milhões.

O consumo de capital de giro foi de R\$ 31,4 milhões no semestre, demonstrando sensível melhora na comparação com o 1S09, que fora afetado pelo impacto da conjuntura econômica adversa no Contas a Receber da Companhia.

Assim houve R\$ 87,7 milhões de geração de caixa operacional no 1S10, crescimento de 149,3% ante o registrado no 1S09.

Tal geração de caixa foi mais do que suficiente para financiar os investimentos líquidos de R\$ 44,6 milhões (R\$ 68,1 milhões de Capex e aquisições de Pólos, mitigados pela baixa de ativos no valor de R\$ 23,5 milhões por venda da empresa Microlins).

Com a geração de caixa após investimentos de R\$ 40,3 milhões e com o consumo de R\$ 37,4 milhões para honrar os compromissos financeiros, a companhia obteve uma geração livre de R\$ 2,9 milhões no período, levando o saldo de caixa no final do 1S10 para R\$ 268,1 milhões.

13. IDENTIFICAÇÕES

13.1. ADMINISTRADOR/COORDENADOR LÍDER

Nome: Banco Ourinvest S.A
Endereço comercial: Avenida Paulista 1728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo
CNPJ/MF nº 78.632.767/0001-20
Diretor Responsável pela administração do **FUNDO**: David Assine
Website: www.ourinvest.com.br
Tel.: (11) 4081-4444

Pessoas responsável pelo atendimento na sede do Administrador:
João da Costa Ferreira Neto e/ou Rodrigo Natividade Cruz Ferrari

13.2. AUDITOR INDEPENDENTE

Nome: PriceWaterhouse & Coopers Auditores Independentes
Endereço comercial: Av. Francisco Matarazzo, 1400
Torre Torino - Água Branca
05001-903 - São Paulo/SP
Caixa Postal: 61005
Contato: Thais Romano
Telefone: (11) 3674-2000
Fax: (11) 3674-2077

13.3. INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA

Nome: Banco Itaú S/A.

Agência Especializada Valores Mobiliários São Paulo
R. Boa Vista, 176 – 1º Subsolo
Centro - Sao Paulo/SP
CEP: 01092-900

14. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

O Prospecto da Oferta estará disponível para os Investidores no endereço do Coordenador Líder, bem como poderá ser consultado por meio da Internet nos websites (i) www.ourinvest.com.br (ii) ou www.cvm.gov.br.

Informações complementares sobre o FUNDO e/ou a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ou à Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rio de Janeiro

Endereço Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares
CEP 20050-901, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro

Telefone: 55-21 3233-8686

São Paulo

Endereço Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza
CEP: 01333-010, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

Telefone: 55-11 2146-2000

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

São Paulo

Endereço: Rua XV de Novembro, nº 275
CEP 01013-001, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo
Caixa Postal: 3456

Telefone: 55-11 3233-2000

Fac-símile: 55-11 3242-3550

15. ANEXOS

- 1 Instrumento Particular para adequação e consolidação do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Anhanguera Educacional (com Regulamento anexo)
- 2 Atas de AGO e AGE realizadas em 2009 e 2010
- 3 Instrumentos Particulares de Compromisso de Venda e Compra e Obrigações Acessórias (CCV) - minuta
- 4 Certidões das Fichas de Matrículas do Imóveis;
- 5 Cópia do comprovante de pagamento da Taxa de Fiscalização
- 6 Modelo do Boletim de Subscrição
- 7 Cópia do Contrato de Escrituração de Cotas
- 8 Declaração nos termos do Artigo 56, da Instrução CVM nº 400/03
- 9 Laudos de Avaliações dos IMÓVEIS, elaborado pela Colliers International
- 10 Estudo de Viabilidade
- 11 Histórico de Rentabilidade
- 12 Demonstrações Financeiras do Fundo
- 13 Declaração da BM&FBOVESPA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. Instrumento Particular para adequação e consolidação do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Anhanguera Educacional (com Regulamento anexo)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

17 JUN. 2010

MICROFILMAGEM

1742649

**INSTRUMENTO PARTICULAR PARA ADEQUAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO
REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
ANHANGUERA EDUCACIONAL**

Pelo presente instrumento particular, **BANCO OURINVEST S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ/MF”) sob o nº 78.632.767/0001-20, neste ato representado na forma do seu estatuto social, por seus diretores, na qualidade de administrador (“ADMINISTRADOR”) do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANHANGUERA EDUCACIONAL, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.179.118/0001-45 (“FUNDO”).

CONSIDERANDO que:

(a) em 27/08/2009, o ADMINISTRADOR aprovou a proposta para constituição do FUNDO, nos termos da Lei nº 8.668, de 25.06.1993 e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31/10/2008 (“ICVM 472/08”).

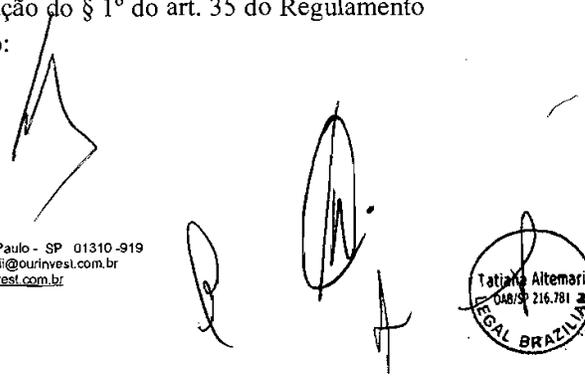
(b) a autorização para a constituição do FUNDO foi concedida pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 21/09/2009;

(c) o regulamento do FUNDO foi registrado no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo sob o n.º 1721417, em 27.08.2009, retificado e consolidado posteriormente em 16 de Outubro de 2009, tendo sido registrado sob n.º 1724638, em decorrência de falha de digitação, na redação do art. 12, para corrigir a área do imóvel; e

(d) verificou-se, ainda, que o entendimento da CVM quanto ao quorum de deliberação da assembleia geral era distinto de alguns quoruns previstos no Regulamento do FUNDO, e esta disposição ainda não estava contemplada no regulamento do Fundo;

RESOLVE adequar a disposição que consta do Regulamento do FUNDO e regra os quoruns de deliberação nas Assembleias Gerais a fim de adaptá-la à norma constante do artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08, alterando, para tanto, a redação do § 1º do art. 35 do Regulamento do FUNDO que passa a vigorar com a seguinte redação:

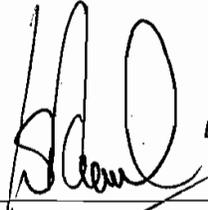
Art. 35 (...)

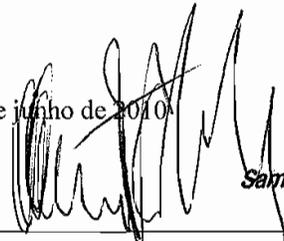


§ 1º - Dependem da aprovação de cotistas que representem 2/3 (dois terços) das cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do **FUNDO** (quorum qualificado) as deliberações relativas às modificações específicas do objeto do **FUNDO** e da sua política de investimentos.

Tendo em vista que os demais artigos do Regulamento permanecem inalterados, ficam ratificados os demais artigos não expressamente alterados por este ato, bem como aprovados a consolidação do Regulamento, na forma do documento constante do Anexo I, o qual é parte integrante do presente instrumento.

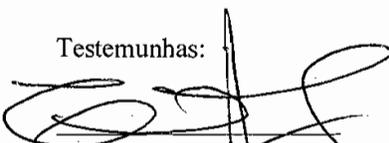
Sendo assim, assina o presente instrumento em 01 (uma) única via, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

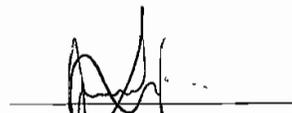
 São Paulo, 14 de junho de 2010
David Assine
Diretor


Samuel Jorge E. Cestar
Diretor

BANCO OURINVEST S.A. na qualidade de administrador do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANHANGUERA EDUCACIONAL

Testemunhas:

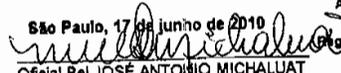

Nome: **Erika D'Alessandro Jacobs**
R.G: RG: 29.495.161-4
CPF: CPF: 268.859.748-54


Nome: **Renata Kelly Ribeiro**
R.G: RG: 34.477.850-2
CPF: CPF: 285.045.578-47

 **OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS**
Rua XV de novembro, 261 6º andar - São Paulo - SP - Tel.: 3377-767

Apresentado hoje, Protocolado e Registrado em MICROFILME sob nº **1.742.649** à margem do registro **1.721.417**

Serviço notário R\$	124,01
Ào Estado R\$	35,22
IPESP R\$	28,20
Registro Civil R\$	8,83
TJ R\$	6,83

São Paulo, 17 de junho de 2010

Oficial Bel **JOSÉ ANTONIO MICHALUAT**
Selos e Taxas recolhidos por guia
Total pago **R\$ 198,69**



* 1 7 4 2 6 4 9 *

17 JUN. 2010

MICROFILMAGEM
1742649

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
ANHANGUERA EDUCACIONAL
CNPJ/MF 11.179.118/0001-45

DO FUNDO

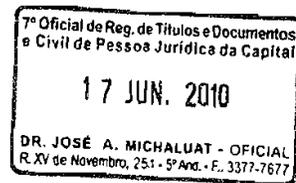
Art. 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANHANGUERA EDUCACIONAL**, designado neste Regulamento como **FUNDO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos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

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

§2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão se obtidos e/ou consultados na sede do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.ourinvest.com.br.

DO OBJETO

Art. 2º - O principal objetivo do **FUNDO** é aquisição de terrenos, imóveis comerciais ou de direitos reais a eles relativos, para o desenvolvimento, ampliação e exploração destes mediante locação para o Grupo Anhanguera Educacional, instituição de ensino, que firmará com o **FUNDO**, contratos de locação atípica de longo prazo e/ou arrendamento dos bens imóveis adquiridos, doravante designados como “Ativos-alvo”.



DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão do **ADMINISTRADOR**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Art. 2º retro, observando a política de investimentos definida no Art. 4º deste Regulamento.

Art. 4º - O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente (i) adquirir imóveis que atendam ao objeto do **FUNDO**, descrito no art. 2º e auferir receitas por meio de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos; e (ii) auferir rendimentos através da aquisição de quaisquer ativos que constem no Art 5º.

Art. 5º - Além dos imóveis destinados ao objetivo principal do **FUNDO**, poderão constar de seu patrimônio:

I - prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial;

III - salas comerciais;

IV - terrenos;

V - vagas de garagem;

VI – direitos reais sobre os imóveis acima referidos;

VII – letras hipotecárias (LH's),

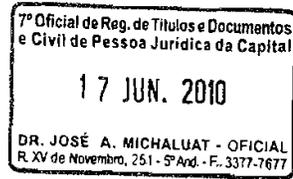
VIII - letras de crédito imobiliário (LCI's);

IX- certificados de recebíveis imobiliários (CRI's);

X – cotas de fundo de investimento imobiliário;

XI - cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, adquiridos com a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

XII - ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários.



Parágrafo Único: A aquisição dos imóveis mencionados nos itens I a VI que não constem no artigo 2º deste regulamento dependerá de aprovação prévia da Assembleia geral de cotistas, respeitado o quorum qualificado definido no § 1º do art. 35.

Art. 6º - As aquisições dos Imóveis pelo **FUNDO** deverão obedecer aos seguintes critérios:

I - Os alienantes dos imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos, acessões e benfeitorias;

II - Os imóveis devem estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados, livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais no momento da assinatura do instrumento definitivo de transmissão dos direitos reais ou do domínio para o **FUNDO**;

III - Os imóveis deverão, preferencialmente, estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial;

V - Os imóveis poderão ser adquiridos mediante pagamento à vista ou em parcelas, as quais, se for o caso, poderão ser honradas pelo **FUNDO** com os recursos provenientes das locações dos respectivos imóveis.

VI - O **FUNDO** poderá manter as locações existentes nos Imóveis incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do **FUNDO**, desde de que obtenha aprovação da Locatária e, em caso de vacância, locá-los a terceiros, nas condições praticadas pelo mercado à época. Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação serão automaticamente assumidos pelo **FUNDO** quando da transferência da posse indireta dos imóveis ao **FUNDO**.

Art. 7º - As aquisições dos demais ativos que podem compor o patrimônio do **FUNDO** deverão observar os seguintes critérios:

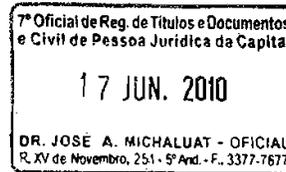
I – em relação às LH's e LCI's, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;

II – em relação aos CRI's, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário;

III – as cotas de fundo de investimento imobiliário deverão pertencer a fundos de investimento imobiliário devidamente constituídos, em funcionamento e devidamente sujeitas às normas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVMD).

Av. Paulista, 1728 – sobreloja, 1º, 2º e 11º andares - São Paulo - SP 01310-919
PABX (011) 4081-4444 FAX(011) 4081-4442 – adm.fii@ourinvest.com.br
Ouvidoria: 0800603-4444 – ouvidoria@ourinvest.com.br





Art. 8º - Observados os critérios estabelecidos neste Regulamento, o **ADMINISTRADOR** poderá adquirir os Ativos-Alvo independentemente de autorização específica dos cotistas.

§1º - Os cotistas, reunidos em Assembleia geral, poderão fixar parâmetros de valor ou critérios para sua fixação, a serem observados pelo **ADMINISTRADOR** na aquisição ou alienação dos ativos, sem prejuízo da observância dos demais critérios previstos na política de investimentos do **FUNDO** para a aquisição dos Ativos- Alvo.

§ 2º - O **ADMINISTRADOR** deverá manter arquivados pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, os laudos de avaliação elaborados por empresa especializada de acordo com o Anexo I da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ou outros documentos hábeis a comprovar a observância do valor de aquisição dos Ativos-Alvo aos critérios estabelecidos neste Regulamento ou em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no parágrafo anterior.

§3º - A aquisição, a alienação e o laudo de avaliação dos Ativos-Alvo em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento ou em Assembleia geral de cotistas deverão ser previamente aprovadas pela Assembleia de cotistas.

Art. 9º - O **FUNDO** poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, observando-se parâmetros de mercado e o disposto neste Regulamento.

Art. 10- O **FUNDO** poderá, desde que aprovado em Assembleia geral de cotistas, participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Art. 11- Nas operações nas quais o **FUNDO** venha a participar, seja através da cessão de direitos e/ou créditos oriundos de locação, venda ou cessão do direito de superfície de seus imóveis, ou ainda como originador dos títulos a serem securitizados, o **ADMINISTRADOR** poderá submeter à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas a possibilidade de alterar ou cancelar a programação estabelecida para a integralização de cotas emitidas, se for o caso, sempre que entender que tal medida seja de interesse dos cotistas.

Av. Paulista, 1728 - sobreloja, 1º, 2º e 11º andares - São Paulo - SP 01310-919
PABX (011) 4081-4444 FAX(011) 4081-4442 - adm.fii@ouninvest.com.br
Ouvidoria: 0900603-4444 - ouvidoria@ouninvest.com.br

Art. 12 - Os recursos da primeira emissão de cotas do FUNDO serão destinados à aquisição do imóvel localizado na Rodovia Régis Bittencourt, 199 – Taboão da Serra- SP. Trata-se de um imóvel comercial, ocupado pela Anhanguera Educacional, que totaliza 7.068,70m² de terreno e 17.356,26m² de construção, distribuídos em duas torres principais e outras edificações de apoio.

§ 1º - Se, por ocasião da aquisição de um Ativo-Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a aquisição, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, emitir novas cotas, no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

Art. 13 - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, definidos pelo **ADMINISTRADOR**, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, de acordo com as normas editadas pela CVM.

§1º - Excepcionalmente, por ocasião da primeira emissão de cotas, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada à aquisição de Ativos-Alvo, deverá ser depositada, em nome do **FUNDO**, em instituição bancária autorizada a receber depósitos, e permanecer aplicada em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, até que seja encerrado o período de captação.

Art. 14 - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados:

- a) pagamento da taxa de administração do **FUNDO**;
- b) pagamentos de encargos e despesas do **FUNDO**, inclusive valor referente ao preço, às despesas, tributos e encargos decorrentes da aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção administração e avaliação dos imóveis que compoñham seu patrimônio e,
- c) investimento em Ativos-Alvo.
- d) distribuição mensal de rendimentos aos investidores.

Art. 15 - A diversificação do patrimônio do **FUNDO** será definida em Assembleia Geral de Cotistas, sendo que no término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e de eventuais resultados não distribuídos, se for o caso, na forma deste Regulamento.

Art. 16 - Os riscos envolvidos na aquisição dos Ativos-Alvo deverão ser explicitados detalhadamente nos prospectos e todas as ofertas públicas a serem realizadas por ocasião da emissão e distribuição de cotas e deverão levar em conta, dentre outros, os seguintes aspectos:

- a) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos – políticas governamentais, efeito da globalização e demais riscos relativos à atividade econômica;
- b) Risco relacionado à liquidez dos Ativos-Alvo;
- c) Riscos relativos à rentabilidade do investimento, considerado o potencial de geração de ganhos dos Ativos- Alvo a serem incorporados ao patrimônio do FUNDO;
- d) Risco relativo à desvalorização dos imóveis;
- e) Risco quanto ao objeto do FUNDO;
- f) Riscos relativos às receitas mais relevantes geradas pelos Ativos-Alvo;
- g) Riscos relativos à aquisição dos Ativos-Alvo decorrentes do processo de transferência da propriedade.

Art. 17- O **ADMINISTRADOR** adotará as medidas que considerar necessárias ao atendimento das disposições previstas neste Regulamento, submetendo sempre à Assembleia de Cotistas as decisões que implicarem a captação de recursos para novos investimentos, alienação de ativos pertencentes ao patrimônio do **FUNDO** em condições diversas daquelas previamente estabelecidas em Assembleia de Cotistas, ou, ainda, em alteração da sua política de investimentos, observado sempre que necessário a competência privativa de deliberações pela Assembleia Geral previstas no Regulamento.

Art. 18 - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

DAS COTAS

Art. 19 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias do **FUNDO**.

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

§ 3º - O titular de cotas do **FUNDO**:

I – não poderá, nessa qualidade, exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

II – não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de integralização das cotas que subscrever.

§ 4º - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário.

§ 5º - Depois de as quotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das quotas poderão negociá-las secundariamente no mercado de balcão organizado da BM&F BOVESPA S.A Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

Art. 20 - O **FUNDO** manterá contrato com uma instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista do **FUNDO**.

Art. 21 - O **ADMINISTRADOR** poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e 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 na Assembleia Geral. 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.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 22 - O **ADMINISTRADOR**, com vistas à constituição do **FUNDO** emitirá, para oferta pública, o total de 381.378 (trezentas e oitenta e uma mil trezentas e setenta e oito) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de R\$ 38.137.800,00 (trinta e oito milhões cento e trinta e sete mil e oitocentos reais), em série única.

§ 1º - As cotas da primeira emissão deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou com imóveis que atendam ao objeto de investimento do Fundo, conforme disposto no art. 2º.

§ 2º - Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da 1ª (primeira) emissão, o **FUNDO** não será constituído, ficando o **ADMINISTRADOR** obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas da 1ª (primeira) emissão subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, descontadas todas as despesas e encargos aqui previstos.

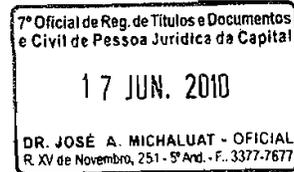
DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art.23- As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas, e dependerão de prévio registro na CVM, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM nº 400/03”), respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

§ 1º - No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição ou o compromisso de investimento, que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º - De acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400/03, o prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão é de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início da distribuição.

§ 3º - Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO** estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e do Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas com a subscrição e distribuição com que tenha que arcar, devendo o subscritor declarar estar ciente (i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimentos do **FUNDO**, e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos no Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**.



§ 4º - O **FUNDO** poderá deixar de observar alguns dos dispositivos previstos no presente artigo, tal como o prazo mencionado no parágrafo 2º e a apresentação do prospecto citado no parágrafo 3º, caso venha a realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou, ainda, da dispensa automática do registro nos casos previstos na Instrução CVM nº 400/03, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários.

§ 5º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes.

Art. 24 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando entretanto desde já ressalvado que se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o **FUNDO** passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

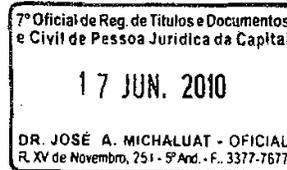
Art. 25 - Por proposta do **ADMINISTRADOR**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão de suas cotas, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM. A deliberação da emissão deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I - O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas;

II - Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na sua subscrição, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não superior a 10 (dez) dias;

Av. Paulista, 1728 – sobreloja, 1º, 2º e 11º andares - São Paulo - SP 01310-918
PABX (011) 4081-4444 FAX(011) 4081-4442 – adm.fii@ourinvest.com.br
Ouvidoria: 0800603-4444 – ouvidoria@ourinvest.com.br





III - Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, caso os cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas cotas;

IV- As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;

V – De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis objeto do **FUNDO** ou direitos reais sobre eles, observado o previsto no objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;

VI- A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia de cotistas.

VII – O **ADMINISTRADOR** deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

VIII - A integralização de cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo estabelecido pelo Regulamento ou compromisso de investimento, aplicando-se, no que couber, os arts. 8º a 10, arts. 89, 98, §2º, e 115, §§ 1º e 2º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

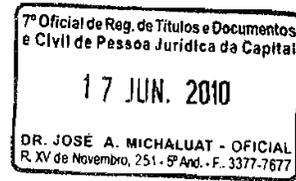
IX - É admitido que nas novas emissões destinadas à oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03.

X - A integralização das cotas de nova emissão poderá ser à vista ou em prazo determinado no boletim de subscrição ou compromisso de investimento. O compromisso de investimento é o documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas na medida em que o **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e no Regulamento.

XI - Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

Av. Paulista, 1726 – sobreloja, 1º, 2º e 11º andares – São Paulo - SP 01310-919
PABX (011) 4081-4444 FAX(011) 4081-4442 – adm.fi@ourinvest.com.br
Ouvidoria: 0800603-4444 – ouvidoria@ourinvest.com.br





DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 26 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social previsto neste Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Parágrafo único - O exercício social do **FUNDO** tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 27 - O **FUNDO** deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia de Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pelo **ADMINISTRADOR**.

Art. 28 - Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, acrescido de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras, deduzidos os valores: i) de prestação devida pelo **FUNDO**, relativa ao pagamento de ativo adquirido, se for o caso, ii) da Reserva de Contingência a seguir definida, e iii) das demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo de conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 472/08.

Art.29- Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver, será constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, definidos pelo **ADMINISTRADOR**, e os rendimentos decorrentes destas aplicações capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Av. Paulista, 1728 – sobreloja, 1º, 2º e 11º andares - São Paulo - SP 01310-919
PABX (011) 4081-4444 FAX(011) 4081-4442 – adm.fii@ourinvest.com.br
Ouvidoria: 0800603-4444 – ouvidoria@ourinvest.com.br

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

Art. 30 - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 31 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

I - Demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;

II - Alteração do Regulamento;

III - Destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e escolha de seu substituto;

IV - Emissão de novas cotas;

V - Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;

VI - Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;

VII - A alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

VIII - Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;

IX- Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos adquiridos pelo **FUNDO**, em condições diversas das estabelecidas neste Regulamento ou em Assembleia Geral de Cotistas;

X - Eleição e destituição de representante dos cotistas;

XI - Aumento das despesas e encargos previstos neste Regulamento;

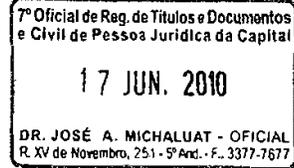
XII - Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;

XIII - Determinar ao **ADMINISTRADOR** a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do **FUNDO**.

XIV - Propor e deliberar alterações na diversificação do patrimônio do **FUNDO**;

XV - Deliberar sobre o objeto e política de investimentos do **FUNDO** em condições diversas das previamente definidas; e

XVI - Deliberar sobre todos os demais assuntos expressamente previstos nesse Regulamento.



Art. 32 - Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do fundo ou dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

§ 3º - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

I. A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.

II. A convocação da Assembleia Geral deverá ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

III. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral.

IV. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia.

V. O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia, e mantê-los lá até a sua realização.

VI. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 33. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Art. 34. A Assembleia Geral que deliberar sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO**, deverá realizar-se em até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

Av. Paulista, 1728 – sobreloja, 1º, 2º e 11º andares - São Paulo - SP 01318-919
PABX (011) 4081-4444 FAX(011) 4081-4442 – adm.fii@ourinvest.com.br
Ouvidoria: 0800603-4444 – ouvidoria@ourinvest.com.br



§ 1º - A Assembleia Geral referida no *caput* somente pode ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 2º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

Art. 35 - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quorum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem metade mais um dos presentes na Assembleia Geral.

§ 1º - Dependem da aprovação de cotistas que representem 2/3 (dois terços) das cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do **FUNDO** (quorum qualificado) as deliberações relativas às modificações específicas do objeto do **FUNDO** e da sua política de investimentos.

§ 2º - Dependem da aprovação dos cotistas que representem a metade, mais uma, das cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do **FUNDO** (maioria absoluta), as deliberações relativas às seguintes matérias:

I – alteração deste Regulamento, exceto quanto às cláusulas matérias que tratem de matérias que demandem quorum qualificado para sua alteração, as quais somente poderão ser alteradas pelo quorum citado na própria cláusula. tal como previsto no parágrafo primeiro acima;

II – fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**;

III- deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia geral de cotistas.

§ 3º O quorum para a apreciação de laudos de avaliação, na forma prevista neste Regulamento, será sempre o menor previsto na legislação vigente.



Art. 36 – Observado o disposto no art. 21 retro, somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no livro Registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 37 – As deliberações da Assembleia poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, bem como o prazo para a resposta.

Parágrafo único: Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

Art. 38- O pedido de procuração, encaminhado pelo **ADMINISTRADOR** mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II- facultar ao cotista o exercício de voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e,
- III - ser dirigido a todos os cotistas.

Art. 39 - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- I – seu **ADMINISTRADOR** ou seu gestor;
- II – os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor;
- III – empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e
- IV – os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo único - Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

- I - os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV; ou
- II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 40 - O **FUNDO** poderá ter um ou mais representantes dos cotistas nomeados pela Assembleia Geral, para exercer as funções de fiscalização dos negócios ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:

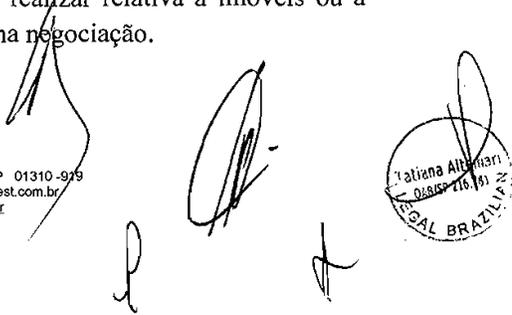
- I - ser cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do cotista;
- II - não exercer cargo ou função no administrador ou no controlador do administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e
- III - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

Parágrafo Único – A Assembleia que deliberar a nomeação do representante de cotistas, deverá fixar-lhe o mandato, podendo prever inclusive, hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nova nomeação.

Art. 41 – Compete ao representante dos cotistas:

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

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



The block contains several handwritten signatures in black ink. To the right, there is a circular stamp of a Brazilian Notary Public (Escritório de Registro de Imóveis) with the name 'Tatiana Alencar' and the number '08082716/SP'.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 42 - A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pelo próprio administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**.

Art. 43 - O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- 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 de cotas;
- IV – custódia de ativos financeiros;
- V – auditoria independente; e
- VI – gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, o **ADMINISTRADOR** poderá, em nome do **FUNDO**, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados neste artigo, mediante deliberação da Assembleia geral ou desde que previsto no Regulamento.

§ 2º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 3º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 4º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V serão considerados despesas do **FUNDO**; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI devem ser arcados pelo **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**.

Art. 44 - Compete ao **ADMINISTRADOR**, observado o disposto neste Regulamento:

- I – realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**;
- II – exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- III – abrir e movimentar contas bancárias;
- IV – adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**;
- V – transigir;
- VI – representar o **FUNDO** em juízo e fora dele; e
- VII – solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**.

Art.45 - Para o exercício de suas atribuições o **ADMINISTRADOR** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos, que podem ser prestados pelo próprio administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados:

- I. distribuição de cotas;
- II. consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Ativos-avlos para integrarem a carteira do fundo; e
- III. empresa especializada para administração predial e de condomínio, que coordenará serviços de gerenciamento predial, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e garagens, bem como para o gerenciamento das locações ou arrendamento dos Imóveis, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos Imóveis.

Art. 46 - O **ADMINISTRADOR** não poderá, sem prévia anuência dos cotistas, deliberada em Assembleia Geral, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, o contrato a ser celebrado com a empresa responsável pela administração das locações dos imóveis adquiridos pelo **FUNDO**;
- II. vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** em condições diversas daquelas previamente aprovadas neste Regulamento; e,
- III. adquirir imóveis que não constem do objeto primordial do **FUNDO** para o patrimônio deste em condições diversas daquelas previamente aprovadas neste Regulamento.

DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Art. 47 - Constituem obrigações do **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**:

- I - selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:
 - a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser;
 - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas;
 - b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais;
 - c) a documentação relativa aos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO** e às operações do **FUNDO**;
 - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**;

e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento.

IV. 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**;

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento;

X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da Assembleia geral; e

XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

DAS VEDACÕES AO ADMINISTRADOR

Art. 48 - É vedado ao **ADMINISTRADOR**, no exercício de suas atividades como gestor do **FUNDO** e utilizando recursos ou ativos do **FUNDO**:

I- receber depósito em sua conta corrente;

II - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas, ou abrir crédito 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, os recursos captados no país;





VI - aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;

VII - vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII - prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

IX - constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

X- realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM no 472/08;

XI- 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;

XII- 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

XIII- praticar qualquer ato de liberalidade.

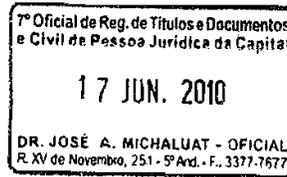
§ 1º - A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo **ADMINISTRADOR**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

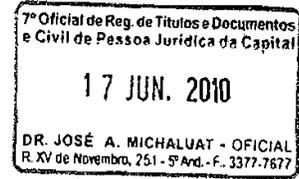
§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Art. 49 - O **ADMINISTRADOR** receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,30% (três décimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do **FUNDO** vigente no último dia útil do mês anterior, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, que deverá ser pago diretamente ao Administrador, acrescido ainda do valor aproximado de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), correspondente ao valor dos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, que deve estar incluído na remuneração do administrador mas será pago a terceiros, nos termos dos artigos 20 e 59, §2º deste Regulamento.

Av. Paulista, 1726 – sobreloja, 1º, 2º e 11º andares - São Paulo - SP 01310-919
PABX (011) 4081-4444 FAX(011) 4081-4442 – adm.fii@ourinvest.com.br
Ouvidoria: 0800603-4444 – ouvidoria@ourinvest.com.br





Parágrafo 1º - A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido, e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Parágrafo 2º- O valor integrante da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas do FUNDO poderá variar em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o FUNDO tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da taxa de administração será majorado em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Art. 50 - O **ADMINISTRADOR** será substituído nas hipóteses de sua renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral.

§ 1º - Na hipótese de renúncia, o **ADMINISTRADOR** fica obrigado a:

I - convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, 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 bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia geral, caso o **ADMINISTRADOR** não convoque a Assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Capítulo V, convocar a Assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

Av. Paulista, 1728 – sobreloja, 1º, 2º e 11º andares - São Paulo - SP 01310-919
PABX (011) 4081-4444 FAX(011) 4081-4442 – adm.fii@ourinvest.com.br
Ouvidoria: 0800603-4444 – ouvidoria@ourinvest.com.br

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º - Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a Assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à Assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a Assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas nos incisos do *caput*, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de um fundo imobiliário não constitui transferência de propriedade.

Art. 51. Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 52 - O **ADMINISTRADOR** deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o **FUNDO**:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

a) valor do patrimônio do **FUNDO**, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e

b) valor dos investimentos do **FUNDO**, incluindo 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 e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de **FUNDO** constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, 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 de cotistas ou desses contra a administração do **FUNDO**, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV- até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

a) o balancete semestral;

b) o relatório do administrador, observado o disposto no § 2º; e

V – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras

b) o relatório do administrador, observado o disposto no § 2º; e

c) o parecer do auditor independente.

VI - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral ordinária.

§ 1º - O **ADMINISTRADOR** deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do **FUNDO**, em sua versão vigente e atualizada.

§ 2º - Os relatórios previstos na alínea “b” do inciso IV e alínea “b” do inciso V devem conter, no mínimo:

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

II – programa de investimentos para o semestre seguinte;

III – informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

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

b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e

c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última



análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;

IV – relação das obrigações contraídas no período;

V – rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;

VI – o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

VII – 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.

§ 3º - A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página do **ADMINISTRADOR** na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

§ 4º - O **ADMINISTRADOR** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste artigo à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Art. 53. O **ADMINISTRADOR** deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o **FUNDO**:

I – edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

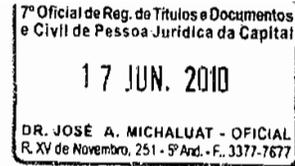
II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;

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 400/03; e

IV – fatos relevantes.

§ 1º - A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo vedado ao **ADMINISTRADOR** valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**.

Av. Paulista, 1728 – sobreloja, 1º, 2º e 11º andares - São Paulo - SP 01310-919
PABX (011) 4081-4444 FAX(011) 4081-4442 – adm.fii@ourinvest.com.br
Ouvidoria: 0800603-4444 – ouvidoria@ourinvest.com.br



§ 2º - A publicação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página do **ADMINISTRADOR** na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

§ 3º - O **ADMINISTRADOR** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste artigo ao mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Art. 54 - O **ADMINISTRADOR** deverá enviar a cada cotista:

I – no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia geral;

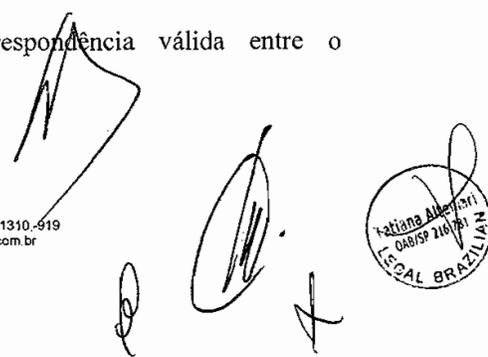
II – semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito das cotas, acompanhado do valor do patrimônio do **FUNDO** no início e no fim do período, o valor patrimonial da cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e

III – 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.

Art. 55 - Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

§ 1º - O envio de informações por meio eletrônico prevista no *caput* depende de anuência do cotista do **FUNDO**, cabendo ao **ADMINISTRADOR** a responsabilidade da guarda de referida autorização.

§ 2º - O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e a CVM.



The block contains several handwritten signatures in black ink. To the right, there is a circular stamp with the text "Tatiana Almeida" at the top, "04/05/2010" in the center, and "LEGAL BRAZILIAN" at the bottom.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 56 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 57 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas semestralmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do **ADMINISTRADOR**.

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

Art. 58 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 59 - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo **ADMINISTRADOR**:

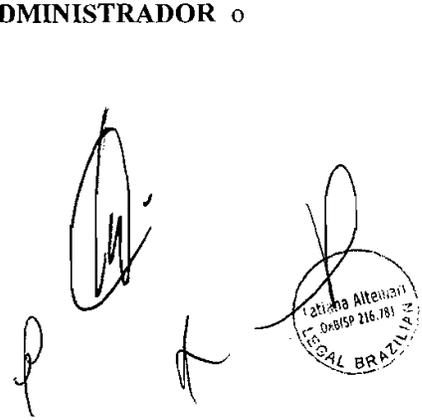
- I. taxa de administração;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do **FUNDO**, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- 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 encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;

- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis ou ativos 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. honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria de investimentos e administração dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- IX. 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;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de Assembleia-geral;
- 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 472/08 e deste Regulamento;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, desde que expressamente previstas no Regulamento ou autorizadas pela Assembleia-geral; e
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso.

§ 1º - Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08 como encargos do **FUNDO** devem correr por conta do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º - O **ADMINISTRADOR** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

§ 3º - Caso o somatório das parcelas a que se refere o § 2º exceda o montante total da taxa de administração fixada em Regulamento, correrá às expensas do **ADMINISTRADOR** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.



A circular stamp with the text "Leticiana Altenani" and "OAB/SP 216.781" is visible, along with several handwritten signatures and initials.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 60 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Art. 61 - Na hipótese 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**.

Parágrafo único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates 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.

Art. 62 - Após a partilha do ativo, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

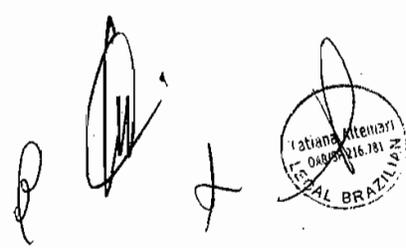
I – o termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso;

II – a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente; e

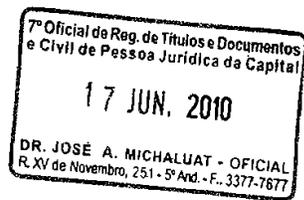
III – o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

Art. 63 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 64 - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.



The block contains several handwritten signatures in black ink. To the right, there is a circular stamp with the text 'Tatiana Attencari' and '13.048.916.781-22' around the perimeter, and 'FUNDOS DE INVESTIMENTO EM VALORES MOBILIÁRIOS' at the bottom.



DO FORO

Art. 65 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

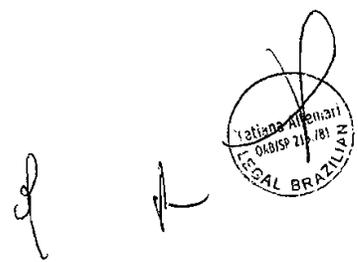
São Paulo, 14 de junho de 2010

David Assine
Diretor

Samuel Jorge E. Cester
Diretor

BANCO OURINVEST S.A. na qualidade de administrador do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANHANGUERA EDUCACIONAL

Regulamento alterado e consolidado por Ato do Administrador em 14 de Junho de 2010.



2. Atas de AGO e AGE realizadas em 2009 e 2010

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

30 ABR. 2010

MICROFILMAGEM

1738387

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANHANGUERA EDUCACIONAL

CNPJ/MF Nº 11.179.118/0001-45

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DE COTISTAS

REALIZADA EM 26 DE ABRIL DE 2010

1.DATA, HORÁRIO E LOCAL: 26 de abril de 2010, às 12:00 horas, na sede do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário Anhanguera Educacional (“Fundo”), Banco Ourinvest S.A. (“Administrador do Fundo”), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728 – sobreloja.

2.CONVOCAÇÃO: Realizada nos termos do §3º do artigo 32 do Regulamento do Fundo c/c o *caput* do artigo 48 da Instrução Comissão de Valores Mobiliários (“ICVM”) nº 409, publicada ainda no website do Administrador do Fundo, www.ourinvest.com.br.

3.PRESENÇAS: Compareceram cotistas do Fundo, representando 150 cotas, do total das emitidas, conforme assinaturas no Livro de Presenças. Presentes, ainda, os representantes do Administrador do Fundo.

4.COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: Sr. Hiromi Furumoto; Secretário: Rodrigo Natividade Cruz Ferrari.

5.ORDEM DO DIA: Deliberar sobre (i) o exame das demonstrações financeiras do exercício encerrado em

31 de Dezembro de 2009; e (ii) outros assuntos de interesse do Fundo.

6. DELIBERAÇÕES: Instalada a Assembleia, após a discussão da matéria, os cotistas deliberaram, sem quaisquer restrições, aprovar:

(i) as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2009 apresentadas pelo Administrador do Fundo; e

(ii) não foram apresentadas outras matérias de interesse do Fundo para deliberação.

ENCERRAMENTO: Encerrados os trabalhos e lavrada esta ata, em forma de sumário, foi a mesma lida e aprovada por todos os presentes que, achando-a conforme, autorizaram sua publicação com omissão das assinaturas.

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

PRESIDENTE

SECRETARIO



OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Rua XV de novembro, 261 6º andar - São Paulo - SP - Tel.: 3577-7671

Apresentado hoje, Protocolado e Registrado em MICROFILME sob
nº **1.738.387** à margem do registro **1.721.417**

São Paulo, 30 de abril de 2010

Oficial Bel **JOSE ANTONIO MICHALUAT**
Selos e Taxas recolhidos por guia

Total pago R\$ 46,29

Serventário R\$	28,91
Ao Estado R\$	9,22
IPESP R\$	6,10
Registro Civil R\$	1,53
TJ R\$	1,53



* 1 7 3 8 3 8 7 *

16 SET. 2010

MICROFILMAGEM

1751290

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANHAGUERA EDUCACIONAL

CNPJ/MF Nº 11.179.118/0001-45

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

REALIZADA EM 15 DE SETEMBRO DE 2010.

1. **DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Aos 15 dias do mês de setembro de 2010, às 11:00 horas, na sede do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário Anhanguera Educacional ("Fundo"), Banco Ourinvest S.A. ("Administrador do Fundo"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.728, sobreloja.

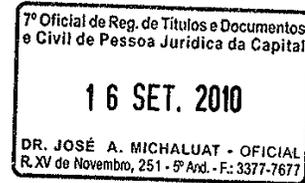
2. **CONVOCAÇÃO:** Realizada nos termos do parágrafo 3º, do artigo 32, do Regulamento do Fundo c/c o *caput* do artigo 48 da Instrução Comissão de Valores Mobiliários ("ICVM") n.º 409, publicada ainda no website do Administrador do Fundo (www.ourinvest.com.br);

3. **PRESENÇA:** Compareceram cotistas do Fundo, representando 4,131334% do total das cotas emitidas, conforme assinaturas no Livro de Presenças. Presentes ainda os representantes do Administrador do Fundo.

4. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Ronaldo Antonio Curado ; Secretária: Maria Rosangela Belizario

5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: A- a aprovação da emissão de novas cotas do Fundo, em série única, no total de 136.629 (cento e trinta e seis mil, seiscentas e vinte e nove) novas cotas, nominativas, escriturais, com valor nominal de R\$ 110,00 (cento e dez reais) cada, perfazendo o montante de R\$ 15.029.190,00 (quinze milhões, vinte e nove mil, cento e noventa reais), cujo investimento será utilizado para aquisição de imóveis comerciais que atendam ao objeto do Fundo e B - outros assuntos de interesse do Fundo

6. **DELIBERAÇÕES:** Instalada a assembleia, após a discussão da matéria: A - Foi aprovada pela unanimidade dos cotistas do Fundo presentes, a emissão de 136.629 (cento e trinta e seis mil, seiscentas e vinte e nove) cotas do Fundo, para subscrição mediante Oferta Pública, que será objeto de registro junto à CVM, com as seguintes



características:

I- Preço de Emissão das Cotas: R\$ 110,00 (cento e dez reais) cada cota. O valor total da 2ª emissão de cotas do Fundo será de R\$ 15.029.190,00 (quinze milhões, vinte e nove mil, cento e noventa reais). O preço de emissão das cotas foi fixado em observância ao disposto no inciso I, do artigo 25, do Regulamento do Fundo.

II- Direito de Preferência na subscrição das novas cotas: De acordo com o disposto no inciso II, do artigo 25, do Regulamento do Fundo, fica assegurado aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas na data da publicação do Anúncio de Início de distribuição o direito de preferência na subscrição das novas cotas, na proporção do número de cotas que possuir, direito este concedido para o exercício por prazo não superior a 10 (dez) dias a contar da data fixada no referido anúncio de distribuição. Após o período destinado ao exercício do direito de preferência na subscrição das novas cotas, pelo período de 05 (cinco) dias, contados do dia subsequente a publicação, no site do administrador, informando a existência de saldo remanescente de cotas, os cotistas do Fundo que exerceram o direito de preferência, terão preferência na aquisição as cotas que compõem o saldo remanescente, sem restrição de proporcionalidade, sendo que poderá ser realizado rateio para subscrição dessas cotas entre os cotistas interessados na aquisição.

III- Cessão do Direito de Preferência: De acordo com o disposto no inciso III, do artigo 25, do Regulamento do Fundo, os cotistas poderão exercer ou ceder o seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros. Findo o prazo para o exercício do direito de preferência, eventuais sobras serão oferecidas aos cotistas ou cessionários que subscreverem cotas durante o prazo de exercício do direito de preferência, por um prazo de 10 (dez) dias, podendo realizar a subscrição de qualquer quantidade de cotas que estiver disponível. Caso, após o período de sobras, a emissão não tenha sido encerrada, o saldo remanescente será ofertado a qualquer investidor que tenha interesse em adquirir cotas do Fundo.

IV- Direito das Cotas: As cotas objeto da 2ª emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

V- Forma de Integralização: Todas as cotas serão escriturais e deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, após a devida aprovação do registro de oferta pública pela CVM.

VI- Prazo de Subscrição: De acordo com o disposto no artigo 18 da I CVM n.º 400/03, o prazo máximo para subscrição de todas as cotas da emissão é de 06 (seis) meses a contar da data da publicação do Anúncio da Distribuição.

Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da 2ª emissão, no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início de distribuição, a instituição coordenadora não se responsabilizará pela subscrição do saldo não colocado, devendo adotar as medidas necessárias

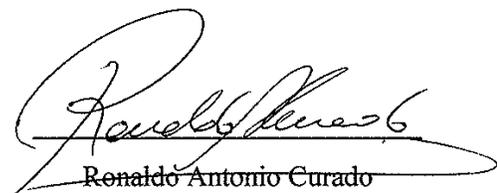
com vistas ao cancelamento da respectiva emissão, e a conseqüente devolução aos subscritores dos recursos financeiros captados pelo Fundo acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo realizadas no período.

VII- Destinação dos recursos: Os recursos da 2ª emissão de cotas do Fundo serão destinados à aquisição dos imóveis localizados: (i) na Alameda Maria Tereza, n.º 2.000, no Bairro de Dois Córregos, no Município de Valinhos, no Estado de São Paulo e (ii) na Rua Waldemar Silenci s/n.º, no Município de Leme, no Estado de São Paulo.

B- Os cotistas do Fundo, presentes na assembléia deliberaram ainda que seja colocado para deliberação dos cotistas, na próxima assembléia do Fundo, a eleição de um representante de cotistas do Fundo.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi suspensa a assembleia pelo tempo necessário à lavratura da presente Ata que, lida e aprovada, é por todos assinada, que autorizaram seu registro com omissão das assinaturas. São Paulo, 15 de Setembro de 2010.

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


Ronaldo Antonio Curado

Presidente


Maria Rosângela Belizário

Maria Rosângela Belizário

Secretária

 **OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS**
R. XV de novembro, 251 5º andar - São Paulo - SP - Tel.: 3377-7677
Apresentado hoje, Protocolado e Registrado em MICROFILME sob
nº 1.751.290 a margem do registro 1.721.417
São Paulo, 16 de Setembro de 2010

Serventário R\$	32,11
do Estado R\$	9,13
RESP R\$	6,76
Oficial Bel JOSÉ ANTÔNIO MICHALUAT Registro Civil R\$	1,69
Belos e Taxas recolhidos por guia	TJ R\$ 1,69
Total pago R\$	51,37



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**3. Instrumentos Particulares de Compromisso de Venda e Compra e Obrigações
Acessórias (CCV) - minuta**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO
DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL E OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS**

ANHANGUERA EDUCACIONAL S/A., sediada na Alameda Maria Tereza, nº. 2000, bairro Dois Córregos, Valinhos/SP, CEP 13.278-181, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.808.792/0001-49, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob NIRE nº. 35.300.197.054, neste ato representada, conforme disposto no Capítulo IV de seu Estatuto Social consolidado, por seus representantes: Diretor Administrativo Financeiro, Sr. **JOSÉ AUGUSTO GONÇALVES DE ARAÚJO TEIXEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 27.014.285-X SSP/SP e do CPF nº 212.449.518-62, residente e domiciliado no município de Valinhos/SP, na Alameda Maria Tereza, nº 2000, Bairro Dois Córregos, CEP 13.278-181, e Diretor de Serviços Administrativos, SR. **ANTONIO FONSECA DE CARVALHO**, brasileiro, casado, maior, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 16.901.795-3 SSP/SP e do CPF nº 055.455.858-00, residente e domiciliado no município de Valinhos/SP, na Alameda Maria Tereza, nº 2000, Bairro Dois Córregos, CEP 13.278-181; doravante simplesmente designada **ANHANGUERA**.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANHANGUERA EDUCACIONAL, constituído de acordo com o disposto na Lei nº. 8.668, de 25 de junho de 1993 e na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº. 472, de 31 de outubro de 2008, com seu regulamento registrado no Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas desta Capital, neste ato representado por seu administrador, **BANCO OURINVEST S/A** (doravante simplesmente o “ADMINISTRADOR”), instituição financeira com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, nº. 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrita no CNPJ sob nº. 78.632.767/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob NIRE 35.300.524.179, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, doravante simplesmente designado **FUNDO**.

Têm entre si, justo e contratado, o que se obrigam a cumprir por si, seus bens, herdeiros e sucessores, a qualquer tempo, e que se regerá mediante as seguintes cláusulas, termos e condições, a saber:

I. DO OBJETO

1.1 A **ANHANGUERA**, a justo título e absolutamente livre e desembaraçada de quaisquer ônus ou responsabilidades, mesmo por ações, execuções, penhoras, dívidas ou dúvidas de qualquer natureza, notadamente por gravames fiscais, impostos ou taxas, contribuições ou encargos em débito, ou por hipotecas legais, judiciais ou convencionais, passivos ambientais,

opções de compra, é senhora e legítima proprietária do imóvel a seguir descrito, caracterizado e titulado (“Imóvel”):

Uma área de terras, sem benfeitorias, denominada de Gleba “B”, situada na cidade e comarca de Leme, Estado de São Paulo, com a área ou extensão superficial de 23.252,17 metros quadrados, com as seguintes medidas, divisas e confrontações: Inicia-se no marco nº 01-A, cravado junto à divisa com a Gleba A, e Rua Waldemar Silenci, daí segue em linha reta na distância de 129,00 metros, até encontrar o marco nº 02, daí segue em curva de concordância das Ruas Waldemar Silenci e Demézio Nabarreti na distância de 10,99 metros até encontrar o marco nº 03, daí segue em linha reta na distância de 50,00 metros no alinhamento da Rua Demézio Nabarreti até encontrar o marco nº 04, daí segue em curva de concordância das Ruas Demézio Nabarreti e Eugenio Guerra na distância de 11,90 metros até encontrar o marco nº 05, daí segue acompanhando o alinhamento da Rua Eugenio Guerra na distância de 229,45 metros até encontrar o marco nº 06, daí segue em curva de concordância das Ruas Eugenio Guerra e Custódio Pereira na distância de 10,70 metros até encontrar o marco nº 07; daí segue em linha reta na distância de 140,00 metros no alinhamento da Rua Custódio Pereira até encontrar o marco nº 07-0; daí reflete à direita em ângulo reto, e segue em linha reta confrontando com a Gleba A, na distância de 72,00 metros até encontrar o marco L; daí deflete à esquerda em ângulo reto e segue em linha reta confrontando com a Gleba A, na distância de 47,00 metros até encontrar o marco nº 01-A, fechando assim o perímetro da área acima descrita. Sobre o terreno acima descrito foi edificado o prédio comercial com 4.874,12m² de área construída, que recebeu o nº 340 da Rua Waldemar Silenci, conforme Av. 04 da matrícula 26.458 do Registro de Imóveis da Comarca de Leme/SP. Referido imóvel encontra-se descrito e caracterizado na matrícula nº. 26.458 do Registro de Imóveis da Comarca de Leme/SP.

1.2 O Imóvel foi havido pela ANHANGUERA por meio da escritura pública de venda e compra lavrada nas notas do 26º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo/SP, Livro 2.335, Fls. 081/085, em 12/02/2008, com a Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de Leme/SP.

1.3 O Imóvel está cadastrado na Prefeitura do Município de Leme sob nº 5.1950.0005.0000, tendo-lhe sido atribuído para o exercício de 2010 o valor venal de R\$ 3.373.974,17 (três milhões trezentos e setenta e três mil novecentos e setenta e quatro reais e dezessete centavos).

II. DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA, FORMA DE PAGAMENTO E OUTRAS AVENÇAS

2.1 Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, a ANHANGUERA compromete-se e obriga-se a vender o Imóvel ao **FUNDO**, que por sua vez, compromete-se e obriga-se a comprá-los, mediante as seguintes cláusulas e condições.

2.2 Pela aquisição dos Imóveis, o **FUNDO** deverá pagar a **ANHANGUERA** o preço de R\$ 4.900.000,00 (quatro milhões e novecentos mil reais) em até 15 (quinze) dias a contar da publicação do encerramento da oferta, a ser pago por meio de TED (Transferência Eletrônica Disponível) para conta corrente de titularidade da **ANHANGUERA** mantida no Banco [REDACTED], Agência [REDACTED], Conta-Corrente nº. [REDACTED], concomitantemente à celebração da escritura definitiva de compra e venda do Imóvel (“Escritura”).

III. DA ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA

3.1 A escritura definitiva de venda e compra do Imóvel deverá ser outorgada pela **ANHANGUERA** ao **FUNDO** em Tabelionato e local de escolha do **FUNDO** no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da publicação do encerramento da oferta e mediante a entrega (i) das certidões negativas de tributos municipais referentes ao Imóvel, atualizada; (ii) certidão negativa de débitos expedida pelo INSS, (iii) Certidão Negativa de Tributos e Contribuições Federais, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Ministério da Fazenda e (iv) demais certidões que forem exigidas pelo Cartório de Registro de Imóveis para o registro da Escritura na matrícula do imóvel, declarando a **ANHANGUERA** que referidos tributos encontram-se devidamente adimplidos.

3.2 Desde que a **ANHANGUERA** tenha cumprido todas as obrigações previstas neste Instrumento e na legislação, o atraso do **FUNDO** no pagamento do preço acarretará a incidência de multa de 2% (dois por cento), além de atualização monetária de acordo com a variação apontada pelo IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas), acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, tudo computado desde o vencimento até seu efetivo e integral pagamento e calculado pro *rata die*.

3.3 Todas as despesas relacionadas com a lavratura e registro da Escritura, tais como emolumentos de tabelionato de notas, de registro de imóveis, ITBI e outros, correrão por conta exclusiva do **FUNDO**.

IV. DA POSSE E DA LOCAÇÃO

4.1 O **FUNDO** será imitado em sua posse indireta do Imóvel a partir da lavratura da Escritura do Imóvel, que se encontra atualmente ocupado pela **ANHANGUERA**, no qual funciona a Faculdade Anhanguera, unidade Leme.

4.2. Na mesma data da imissão do **FUNDO** na posse indireta do Imóvel, deverá ser firmado com a **ANHANGUERA** (“Locatária”) um contrato de locação para que a mesma continue a desenvolver a atividade de ensino que já desempenha no Imóvel.

4.3. Referido contrato de locação conterá as seguintes características:

Prazo	10 (dez) anos, renováveis pelo mesmo prazo.
Valor do aluguel mensal	R\$ 46.550,00 (quarenta e seis mil quinhentos e cinquenta reais)
Índice de reajuste	IPCA
Garantia	Cessão fiduciária de recebíveis da ANHANGUERA
Multa rescisória a ser imputada a Locatária em caso de desocupação antecipada do Imóvel	O valor equivalente ao último aluguel pago, multiplicado pela quantidade de meses restantes até o término do prazo inicial de duração do contrato de locação de 10 anos, se a rescisão ocorrer durante o 1º ao 10º ano; O valor equivalente ao último aluguel pago, multiplicado por 12, se a rescisão ocorrer durante o 11º ao 15º ano, em caso de renovação do prazo; O valor equivalente ao último aluguel pago, multiplicado por 6, se a rescisão ocorrer durante o 16º ao 20º ano, em caso de renovação do prazo.

4.4. O **FUNDO** ficará exclusivamente responsável, a partir de sua imissão na posse indireta do Imóvel, por todos os tributos, despesas e demais custos sobre ele incidentes, tais como IPTU, taxas de conservação e limpeza, contas de água e luz, despesas condominiais, com fato gerador posterior à referida data, ainda que tais despesas e encargos sejam lançados em nome da **ANHANGUERA** e/ou terceiros, sem prejuízo do disposto no contrato de locação do Imóvel a ser firmado.

4.5. Todos os tributos, despesas e demais custos sobre ele incidentes, tais como IPTU, taxas de conservação e limpeza, contas de água e luz, despesas condominiais, com fato gerador anterior à data de transmissão da posse ao **FUNDO**, permanecem de obrigação da **ANHANGUERA**, ainda que tais despesas e encargos sejam lançados em nome do **FUNDO** e/ou terceiros.

V. DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA

5.1 É condição para efetivação da compra e venda de que trata este instrumento (i) a assinatura do contrato de locação mencionado na cláusula 4.2. e (ii) a entrega pela **ANHANGUERA** ao **FUNDO**, da documentação tratada na cláusula 3 em ordem, atestando que a presente transação pode ser realizada absolutamente livre e desembaraçada de ônus.

5.2. Também é condição para a efetivação da compra e venda de que trata este instrumento: (i) a obtenção do registro da oferta pública de cotas do **FUNDO** junto a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400 de 29 de janeiro de 2003; (ii) colocação da totalidade das cotas da oferta pública; e (iii) cumprimento das demais obrigações previstas neste instrumento.

VI. DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

6.1. Ressalvado o disposto no item V, o presente instrumento obriga as partes contratantes e seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título, em caráter irrevogável e irretroatável.

VII. DAS DECLARAÇÕES DA ANHANGUERA

7.1. Declarações Iniciais:

A **ANHANGUERA** declara, para todos os fins e efeitos de direito, que inexistem ações reais ou pessoais reipersecutórias que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel.

A **ANHANGUERA** obriga-se a resguardar o **FUNDO** dos riscos da perda dos direitos ora adquiridos ou da propriedade do Imóvel quando de sua efetiva transmissão, em virtude de sentença judicial que atribuir estes direitos ou a propriedade do Imóvel a terceiros, respondendo pela evicção de direito, na forma da lei, declarando ainda que:

- (i) desconhece existir sobre o Imóvel, quaisquer restrições de caráter urbanístico, ambiental, sanitário, viário e de segurança que impeçam a sua ocupação pelo **FUNDO**;
- (ii) desconhece existir qualquer projeto de desapropriação, declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária que tenha por objeto o Imóvel, no todo ou em parte;
- (iii) desconhece existir processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que tenha por objeto o Imóvel, e que esses não se localizam em área de entorno de outro bem tombado;
- (iv) o Imóvel não abriga e nunca abrigou atividade que possa considerá-lo contaminado ou potencialmente contaminado, ou passível de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública, tais como: aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos

químicos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, minerações, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis;

(v) inexistem quaisquer notificações, autos de infração, intimações ou penalidades impostas pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais que possam afetar o Imóvel;

(vi) possui patrimônio suficiente para arcar com quaisquer demandas e pagar quaisquer valores, condenações, créditos e obrigações constituídas e/ou propostas contra si e/ou seus antecessores na titularidade do Imóvel, e que possam vir a afetar a transação ou o Imóvel;

(viii) apresenta: (a) certidão (negativa de débitos expedida pelo Instituto Nacional de Seguro Social – INSS, via internet, sob o n. XXXXX, em XXXXX, válida até XXXXX) e (b) certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União, expedida via internet sob o n. XXXXX, em XXXXX, válida até XXXXX.

7.2. Declarações Adicionais:

A **ANHANGUERA** declara e garante adicionalmente que:

(i) inexistem quaisquer ações reais, pessoais reipersecutórias em curso, de natureza civil, comercial, fiscal ou trabalhista, movidas contra a **ANHANGUERA** em qualquer tribunal no Brasil ou no exterior, que afetem ou possam afetar o Imóvel atualmente ou como resultado de qualquer fato ocorrido durante os últimos 20 (vinte) anos;

(ii) inexistem pessoas físicas ou pessoas jurídicas, mesmo que irregulares, ou quaisquer outras entidades que reivindiquem a posse legal direta ou indireta do Imóvel;

(iii) está legalmente constituído e plenamente autorizado a praticar o ato acordado no presente Contrato, e que o negócio efetuado nos termos deste Contrato não afetará sua solvência ou sua capacidade de cumprir todas as suas obrigações;

(iv) a celebração do presente Contrato por seus representantes legais abaixo assinados foi devidamente autorizada pelos órgãos administrativos e gerenciais da **ANHANGUERA** e todos os documentos necessários à celebração do presente Contrato foram obtidos e aprovados;

(v) todos os consentimentos, renúncias a consentimento, renúncias a direito de preferência foram efetivados;

(vi) reconhece, declara e garante que os processos mencionados nas certidões pessoais apresentadas não afetam a posse e a propriedade da **ANHANGUERA** sobre o Imóvel;

(vii) a celebração do presente Contrato não viola: (a) as disposições de quaisquer atos constitutivos ou do estatuto social da **ANHANGUERA**; (b) qualquer lei, regulamento ou

decisão de qualquer autoridade governamental; e (c) quaisquer contratos, avenças, autorizações governamentais, instrumentos, acordos ou compromissos aos quais a **ANHANGUERA** esteja vinculada.

7.3. Compromisso de Manter Indene: Exceto por disposição em contrário, a **ANHANGUERA** deverá indenizar e manter o **FUNDO**, seus sucessores, cessionários e quotistas, indenés (coletivamente “Partes Indenes”), bem como antecipará às Partes Indenes todas as custas necessárias à promoção de sua defesa em quaisquer demandas, execuções, processos, ações, procedimentos, arbitragem, julgamentos, obrigações, despesas (incluindo custos e honorários advocatícios incorridos na defesa de seus interesses que o **FUNDO** contratará diretamente, após a realização de licitação entre 3 (três) escritórios de advocacia de renome no mercado, o escritório que apresentar o melhor benefício, a critério do **FUNDO**) (“Contingências”), que as Partes Indenes sejam direta ou indiretamente envolvidas, bem como se compromete a reembolsar eventuais perdas, danos ou prejuízos de qualquer natureza incorridos baseados, originados ou relacionados a: (i) falsidade ou omissão contida nas declarações e garantias prestadas pela **ANHANGUERA** nos termos do presente instrumento; (ii) o desenvolvimento e administração das atividades da **ANHANGUERA** anteriormente à outorga deste instrumento; e (iii) qualquer débito, dívida, procedimento, ação ou execução, incluindo todo e qualquer débito fiscal, trabalhista, previdenciário, civil ou originado direta ou indiretamente de fatos ocorridos anteriormente à outorga da escritura de compra e venda.

7.4. Na hipótese de concretização de Contingências, o **FUNDO** deverá comunicar a **ANHANGUERA**, com no mínimo 05 (cinco) dias úteis de antecedência quanto ao pagamento ou reembolso que deverá ser feito pela **ANHANGUERA**, ou se possível, em tempo não superior a 1/3 (um terço) daquele concedido pela autoridade competente para pagamento da Contingência, em esfera judicial ou extrajudicial, contado a partir do recebimento da respectiva comunicação, notificação, interpelação ou citação da Contingência.

7.4.1. A inobservância do prazo acima estipulado pelo **FUNDO** não poderá ser por este ou por seu Administrador alegado, para imputar à **ANHANGUERA** a cobrança de penalidades moratórias pelo não pagamento tempestivo.

VIII – DAS DECLARAÇÕES DO FUNDO

8.1 **BANCO OURINVEST S.A.**, na qualidade de Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário Anhanguera Educacional, e titular dos direitos de aquisição da propriedade fiduciária dos Imóveis, declara que:

- (i) os direitos decorrentes deste instrumento não integram o seu ativo;
- (ii) os direitos decorrentes deste instrumento não respondem, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação sua;

- (iii) os direitos decorrentes deste instrumento não compõem sua lista de bens e direitos, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (iv) os direitos decorrentes deste instrumento não serão dados em garantia de débito de suas operações;
- (v) os direitos decorrentes deste instrumento não são passíveis de execução por quaisquer credores seus, por mais privilegiados que possam ser;
- (vi) os direitos decorrentes deste instrumento não serão constituídos quaisquer ônus reais sobre o Imóvel; e
- (vii) os direitos decorrentes deste instrumento constituem patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário Anhanguera Educacional.

IX – DA CESSÃO DE DIREITOS

9.1. Fica desde logo assegurado ao **FUNDO** o direito de ceder todos os direitos e obrigações decorrentes da celebração deste instrumento.

X. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1 Qualquer alteração ou aditamento aos termos do presente instrumento somente obrigará as partes se feita por escrito e assinada conjuntamente por ambas.

10.2 Toda e qualquer comunicação entre as partes deverá ser enviada para os endereços contidos no preâmbulo deste instrumento ou para quaisquer outros que vierem a ser indicados pelas partes, por escrito.

10.2.1 Nenhuma das partes poderá alegar desconhecimento, ou não recebimento, de qualquer comunicação que tenha sido dirigida, endereçada e remetida da forma acima mencionada, sendo que nenhuma delas poderá alegar desconhecimento se, tendo mudado seu endereço, não tiver notificado a outra parte de tal circunstância, e do novo endereço.

10.3 Eventual tolerância das partes em relação ao cumprimento das obrigações ora contraídas consistirá em mera liberalidade, não caracterizando, em hipótese alguma, precedente ou novação contratual.

10.4 Os termos e disposições deste instrumento prevalecerão sobre quaisquer outros entendimentos ou acordos anteriores entre as partes, verbais ou escritos, referentes ao objeto aqui estabelecido.

10.5 Qualquer disposição deste contrato que seja considerada proibida, inválida ou inexecutável em hipótese alguma invalidará ou afetará o mesmo como um todo ou as demais disposições contratuais. Caso qualquer uma das cláusulas do presente contrato seja considerada proibida, inválida ou inexecutável, as partes comprometem-se a negociar em boa-fé a substituição de referida cláusula por uma cláusula equivalente que seja válida e eficaz.

10.6 O **FUNDO** e a **ANHANGUERA** declaram ter todos os poderes necessários para celebrar o presente instrumento e cumprir todas as obrigações nele previstas, tendo tomado todas as medidas necessárias para autorizar a sua celebração.

10.7 As partes contratantes autorizam o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder a todos os atos de registro necessários e decorrentes deste contrato, arcando o **FUNDO** com os custos e despesas daí decorrentes.

10.8 Fica eleito o Foro desta Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste contrato, com exclusão de quaisquer outros, por mais privilegiados que sejam ou venham a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, **XX** de outubro de 2010.

ANHANGUERA EDUCACIONAL S/A.

BANCO OURINVEST S/A na qualidade de Administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANHANGUERA EDUCACIONAL**

Testemunhas:

1. _____
Nome:
RG:
CPF:

2. _____
Nome:
RG:
CPF:

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO
DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL E OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS**

ANHANGUERA EDUCACIONAL PARTICIPAÇÕES S/A., sediada na Alameda Maria Tereza, nº. 2000, bairro Dois Córregos, Valinhos/SP, CEP 13.278-181, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.310.392/0001-46, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob NIRE nº. XXXXXXXXXX, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social consolidado, por seus representantes: [qualificar] doravante simplesmente designada **AESAPAR**. [confirmar qualificação]

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANHANGUERA EDUCACIONAL, constituído de acordo com o disposto na Lei nº. 8.668, de 25 de junho de 1993 e na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº. 472, de 31 de outubro de 2008, com seu regulamento registrado no Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas desta Capital, neste ato representado por seu administrador, BANCO OURINVEST S/A (doravante simplesmente o “ADMINISTRADOR”), instituição financeira com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, nº. 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrita no CNPJ sob nº. 78.632.767/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob NIRE 35.300.524.179, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, doravante simplesmente designado **FUNDO**.

Têm entre si, justo e contratado, o que se obrigam a cumprir por si, seus bens, herdeiros e sucessores, a qualquer tempo, e que se regerá mediante as seguintes cláusulas, termos e condições, a saber:

I. DO OBJETO

1.1 A **AESAPAR**, a justo título e absolutamente livre e desembaraçada de quaisquer ônus ou responsabilidades, mesmo por ações, execuções, penhoras, dívidas ou dúvidas de qualquer natureza, notadamente por gravames fiscais, impostos ou taxas, contribuições ou encargos em débito, ou por hipotecas legais, judiciais ou convencionais, passivos ambientais, opções de compra, é senhora e legítima proprietária do imóvel a seguir descrito, caracterizado e titulado (“Imóvel”):

PRÉDIO COMERCIAL, com a área de 4.886,45m², situado à Alameda Maria Tereza nº 2.000, na cidade e comarca de Valinhos, Estado de São Paulo, cujo lote de terreno corresponde ao lote nº “12-13”, resultante da unificação dos lotes nºs 12 e 13, localizados na quadra “I” do loteamento denominado “DOIS CÓRREGOS”, com uma área total de 14.530,00m², medindo: 90,40m de frente Alameda Maria Tereza; à direita mede 156,00m, confrontando com o lote nº 1; nos fundos mede 90,00m, confrontando com os lotes nºs 12 e 11, das Chácaras Dois Córregos; e à

esquerda mede 162,00m, onde confronta com o lote nº 14, o qual se encontra descrito e caracterizado na matrícula nº. 1277 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Valinhos /SP.

1.2 O Imóvel foi havido pela **AESAPAR** por meio da escritura pública de venda e compra lavrada nas notas do 2º Tabelionato da Comarca de Itatiba /SP, Livro 0673, Fls. 237/246, em 28/04/2010, com A.E.M. Participações Ltda e PDUNAS Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.

1.3 O Imóvel está cadastrado na Prefeitura do Município de Valinhos sob nº 15385/00 [Anhanguera, favor confirmar o cadastro], tendo-lhe sido atribuído para o exercício de 2010 o valor venal de R\$ 3.507.541,33 (três milhões quinhentos e sete mil quinhentos e quarenta e um reais e trinta e três centavos).

II. DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA, FORMA DE PAGAMENTO E OUTRAS AVENÇAS

2.1 Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, a **AESAPAR** compromete-se e obriga-se a vender o Imóvel ao **FUNDO**, que por sua vez, compromete-se e obriga-se a comprá-los, mediante as seguintes cláusulas e condições.

2.2 Pela aquisição dos Imóveis, o **FUNDO** deverá pagar a **AESAPAR** o preço de R\$ 9.260.000,00 (nove milhões duzentos e sessenta mil reais) em até 15 (quinze) dias a contar da publicação do encerramento da oferta, a ser pago por meio de TED (Transferência Eletrônica Disponível) para conta corrente de titularidade da **AESA** mantida no Banco [REDACTED], Agência [REDACTED], Conta-Corrente nº. [REDACTED], concomitantemente à celebração da escritura definitiva de compra e venda do Imóvel (“Escritura”).

III. DA ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA

3.1 A escritura definitiva de venda e compra do Imóvel deverá ser outorgada pela **AESAPAR** ao **FUNDO** em Tabelionato e local de escolha do **FUNDO** no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da publicação do encerramento da oferta e mediante a entrega (i) das certidões negativas de tributos municipais referentes ao Imóvel, atualizada; (ii) certidão negativa de débitos expedida pelo INSS, (iii) Certidão Negativa de Tributos e Contribuições Federais, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Ministério da Fazenda e (iv) demais certidões que forem exigidas pelo Cartório de Registro de Imóveis para o registro da Escritura na matrícula do imóvel, declarando a **AESAPAR** que referidos tributos encontram-se devidamente adimplidos.

3.2 Desde que a **AESAPAR** tenha cumprido todas as obrigações previstas neste Instrumento e na legislação, o atraso do **FUNDO** no pagamento do preço acarretará a incidência de multa de 2% (dois por cento), além de atualização monetária de acordo com a variação apontada pelo IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas),

acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, tudo computado desde o vencimento até seu efetivo e integral pagamento e calculado *pro rata die*.

3.3 Todas as despesas relacionadas com a lavratura e registro da Escritura, tais como emolumentos de tabelionato de notas, de registro de imóveis, ITBI e outros, correrão por conta exclusiva da **FUNDO**.

IV. DA POSSE E DA LOCAÇÃO

4.1 O **FUNDO** será imitado em sua posse indireta do Imóvel a partir da lavratura da Escritura do Imóvel, que se encontra atualmente ocupado pela **AESAPAR**, no qual funciona o escritório administrativo.

4.2. Na mesma data da imissão do **FUNDO** na posse indireta do Imóvel, deverá ser firmado com a **AESAPAR** (“Locatária”) um contrato para que a mesma continue a desenvolver a atividade que já desempenha no Imóvel, com as seguintes características:

Prazo de Locação	10 (dez) anos, renováveis pelo mesmo prazo.
Valor do aluguel mensal	R\$ 87.970,00 (oitenta e sete mil novecentos e setenta reais)
Índice de reajuste	IPCA
Garantia	Cessão fiduciária de recebíveis da AESAPAR
Multa rescisória a ser imputada a Locatária em caso de desocupação antecipada do Imóvel	O valor equivalente ao último aluguel pago, multiplicado pela quantidade de meses restantes até o término do prazo inicial de duração do contrato de locação de 10 anos, se a rescisão ocorrer durante o 1º ao 10º ano; O valor equivalente ao último aluguel pago, multiplicado por 12, se a rescisão ocorrer durante o 11º ao 15º ano, em caso de renovação do prazo; O valor equivalente ao último aluguel pago, multiplicado por 6, se a rescisão ocorrer durante o 16º ao 20º ano, em caso de renovação do prazo.

4.4. O **FUNDO** ficará exclusivamente responsável, a partir de sua imissão na posse indireta do Imóvel, por todos os tributos, despesas e demais custos sobre ele incidentes, tais como IPTU, taxas de conservação e limpeza, contas de água e luz, despesas condominiais, com fato gerador posterior à referida data, ainda que tais despesas e encargos sejam lançados em nome da **AESAPAR** e/ou terceiros, sem prejuízo do disposto no contrato de locação do Imóvel a ser firmado.

4.5. Todos os tributos, despesas e demais custos sobre ele incidentes, tais como IPTU, taxas de conservação e limpeza, contas de água e luz, despesas condominiais, com fato gerador anterior à data de transmissão da posse ao **FUNDO**, permanecem de obrigação da **AESAPAR**, ainda que tais despesas e encargos sejam lançados em nome do **FUNDO** e/ou terceiros.

V. DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA

5.1 É condição para efetivação da compra e venda de que trata este instrumento (i) a assinatura do contrato de locação mencionado na cláusula 4.2. e (ii) a entrega pela **AESAPAR** ao **FUNDO**, da documentação tratada na cláusula 3 em ordem, atestando que a presente transação pode ser realizada absolutamente livre e desembaraçada de ônus.

5.2. Também é condição para a efetivação da compra e venda de que trata este instrumento: (i) resultado satisfatório do relatório de diligência legal do Imóvel que se encontra pendente de conclusão; (ii) a obtenção do registro da oferta pública de cotas do **FUNDO** junto a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400 de 29 de janeiro de 2003; (iii) colocação da totalidade das cotas da oferta pública; e (iv) cumprimento das demais obrigações previstas neste instrumento.

VI. DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

6.1. Ressalvado o disposto no item V, o presente instrumento obriga as partes contratantes e seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título, em caráter irrevogável e irretratável.

VII. DAS DECLARAÇÕES DA AESA

7.1. Declarações Iniciais:

A **AESAPAR** declara, para todos os fins e efeitos de direito, que inexistem ações reais ou pessoais reipersecutórias que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel.

A **AESAPAR** obriga-se a resguardar o **FUNDO** dos riscos da perda dos direitos ora adquiridos ou da propriedade do Imóvel quando de sua efetiva transmissão, em virtude de sentença judicial que atribuir estes direitos ou a propriedade do Imóvel a terceiros, respondendo pela evicção de direito, na forma da lei, declarando ainda que:

- (i) desconhece existir sobre o Imóvel, quaisquer restrições de caráter urbanístico, ambiental, sanitário, viário e de segurança que impeçam a sua ocupação pelo **FUNDO**;
- (ii) desconhece existir qualquer projeto de desapropriação, declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária que tenha por objeto o Imóvel, no todo ou em parte;
- (iii) desconhece existir processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que tenha por objeto o Imóvel, e que esses não se localizam em área de entorno de outro bem tombado;
- (iv) o Imóvel não abriga e nunca abrigou atividade que possa considerá-lo contaminado ou potencialmente contaminado, ou passível de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública, tais como: aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, minerações, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis;
- (v) inexistem quaisquer notificações, autos de infração, intimações ou penalidades impostas pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais que possam afetar o Imóvel;
- (vi) possui patrimônio suficiente para arcar com quaisquer demandas e pagar quaisquer valores, condenações, créditos e obrigações constituídas e/ou propostas contra si e/ou seus antecessores na titularidade do Imóvel, e que possam vir a afetar a transação ou o Imóvel;
- (viii) apresenta: (a) certidão (negativa de débitos expedida pelo Instituto Nacional de Seguro Social – INSS, via internet, sob o n. XXXXX, em XXXXX, válida até XXXXX e (b) certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e à Dívida Ativa da União, expedida via internet sob o n. XXXXX, em XXXXX, válida até XXXXX.

7.2. Declarações Adicionais:

A **AESAPAR** declara e garante adicionalmente que:

- (i) inexistem quaisquer ações reais, pessoais reipersecutórias em curso, de natureza civil, comercial, fiscal ou trabalhista, movidas contra a **AESAPAR** em qualquer tribunal no Brasil ou no exterior, que afetem ou possam afetar o Imóvel atualmente ou como resultado de qualquer fato ocorrido durante os últimos 20 (vinte) anos;
- (ii) inexistem pessoas físicas ou pessoas jurídicas, mesmo que irregulares, ou quaisquer outras entidades que reivindiquem a posse legal direta ou indireta do Imóvel;

(iii) está legalmente constituído e plenamente autorizado a praticar o ato acordado no presente Contrato, e que o negócio efetuado nos termos deste Contrato não afetará sua solvência ou sua capacidade de cumprir todas as suas obrigações;

(iv) a celebração do presente Contrato por seus representantes legais abaixo assinados foi devidamente autorizada pelos órgãos administrativos e gerenciais da **AESAPAR** e todos os documentos necessários à celebração do presente Contrato foram obtidos e aprovados;

(v) todos os consentimentos, renúncias a consentimento, renúncias a direito de preferência foram efetivados;

(vi) reconhece, declara e garante que os processos mencionados nas certidões pessoais apresentadas não afetam a posse e a propriedade da **AESAPAR** sobre o Imóvel;

(vii) a celebração do presente Contrato não viola: (a) as disposições de quaisquer atos constitutivos ou do estatuto social da **AESAPAR**; (b) qualquer lei, regulamento ou decisão de qualquer autoridade governamental; e (c) quaisquer contratos, avenças, autorizações governamentais, instrumentos, acordos ou compromissos aos quais a **AESAPAR** esteja vinculada.

7.3. Compromisso de Manter Indene: Exceto por disposição em contrário, a **AESAPAR** deverá indenizar e manter o **FUNDO**, seus sucessores, cessionários e quotistas, indenes (coletivamente "Partes Indenes"), bem como antecipará às Partes Indenes todas as custas necessárias à promoção de sua defesa em quaisquer demandas, execuções, processos, ações, procedimentos, arbitragem, julgamentos, obrigações, despesas (incluindo custos e honorários advocatícios incorridos na defesa de seus interesses que o **FUNDO** contratará diretamente, após a realização de licitação entre 3 (três) escritórios de advocacia de renome no mercado, o escritório que apresentar o melhor benefício, a critério do **FUNDO**) ("Contingências"), que as Partes Indenes sejam direta ou indiretamente envolvidas, bem como se compromete a reembolsar eventuais perdas, danos ou prejuízos de qualquer natureza incorridos baseados, originados ou relacionados a: (i) falsidade ou omissão contida nas declarações e garantias prestadas pela **AESAPAR** nos termos do presente instrumento; (ii) o desenvolvimento e administração das atividades da **AESAPAR** anteriormente à outorga deste instrumento; e (iii) qualquer débito, dívida, procedimento, ação ou execução, incluindo todo e qualquer débito fiscal, trabalhista, previdenciário, civil ou originado direta ou indiretamente de fatos ocorridos anteriormente à outorga da escritura de compra e venda.

7.4. Na hipótese de concretização de Contingências, o **FUNDO** deverá comunicar a **AESAPAR**, com no mínimo 05 (cinco) dias úteis de antecedência quanto ao pagamento ou reembolso que deverá ser feito pela **AESAPAR**, ou se possível, em tempo não superior a 1/3 (um terço) daquele concedido pela autoridade competente para pagamento da Contingência, em esfera judicial ou extrajudicial, contado a partir do recebimento da respectiva comunicação, notificação, interpelação ou citação da Contingência.

7.4.1. A inobservância do prazo acima estipulado pelo **FUNDO** não poderá ser por este ou por seu Administrador alegado, para imputar à **AESAPAR** a cobrança de penalidades moratórias pelo não pagamento tempestivo.

VIII – DAS DECLARAÇÕES DO FUNDO

8.1 **BANCO OURINVEST S.A.**, na qualidade de Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário Anhanguera Educacional, e titular dos direitos de aquisição da propriedade fiduciária dos Imóveis, declara que:

- (i) os direitos decorrentes deste instrumento não integram o seu ativo;
- (ii) os direitos decorrentes deste instrumento não respondem, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação sua;
- (iii) os direitos decorrentes deste instrumento não compõem sua lista de bens e direitos, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (iv) os direitos decorrentes deste instrumento não serão dados em garantia de débito de suas operações;
- (v) os direitos decorrentes deste instrumento não são passíveis de execução por quaisquer credores seus, por mais privilegiados que possam ser;
- (vi) os direitos decorrentes deste instrumento não serão constituídos quaisquer ônus reais sobre o Imóvel; e
- (vii) os direitos decorrentes deste instrumento constituem patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário Anhanguera Educacional.

IX – DA CESSÃO DE DIREITOS

9.1. Fica desde logo assegurado ao **FUNDO** o direito de ceder todos os direitos e obrigações decorrentes da celebração deste instrumento.

X. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1 Qualquer alteração ou aditamento aos termos do presente instrumento somente obrigará as partes se feita por escrito e assinada conjuntamente por ambas.

10.2 Toda e qualquer comunicação entre as partes deverá ser enviada para os endereços contidos no preâmbulo deste instrumento ou para quaisquer outros que vierem a ser indicados pelas partes, por escrito.

10.2.1 Nenhuma das partes poderá alegar desconhecimento, ou não recebimento, de qualquer comunicação que tenha sido dirigida, endereçada e remetida da forma acima mencionada, sendo que nenhuma delas poderá alegar desconhecimento se, tendo mudado seu endereço, não tiver notificado a outra parte de tal circunstância, e do novo endereço.

10.3 Eventual tolerância das partes em relação ao cumprimento das obrigações ora contraídas consistirá em mera liberalidade, não caracterizando, em hipótese alguma, precedente ou novação contratual.

10.4 Os termos e disposições deste instrumento prevalecerão sobre quaisquer outros entendimentos ou acordos anteriores entre as partes, verbais ou escritos, referentes ao objeto aqui estabelecido.

10.5 Qualquer disposição deste contrato que seja considerada proibida, inválida ou inexecutável em hipótese alguma invalidará ou afetará o mesmo como um todo ou as demais disposições contratuais. Caso qualquer uma das cláusulas do presente contrato seja considerada proibida, inválida ou inexecutável, as partes comprometem-se a negociar em boa-fé a substituição de referida cláusula por uma cláusula equivalente que seja válida e eficaz.

10.6 O **FUNDO** e a **AESAPAR** declaram ter todos os poderes necessários para celebrar o presente instrumento e cumprir todas as obrigações nele previstas, tendo tomado todas as medidas necessárias para autorizar a sua celebração.

10.7 As partes contratantes autorizam o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder a todos os atos de registro necessários e decorrentes deste contrato, arcando o **FUNDO** com os custos e despesas daí decorrentes.

10.8 Fica eleito o Foro desta Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste contrato, com exclusão de quaisquer outros, por mais privilegiados que sejam ou venham a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, **XX** de outubro de 2010.

ANHANGUERA EDUCACIONAL PARTICIPAÇÕES S/A.

BANCO OURINVEST S/A na qualidade de Administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANHANGUERA EDUCACIONAL**

Testemunhas:

1. _____

Nome:

RG:

CPF:

2. _____

Nome:

RG:

CPF:

MANUTIA

4. Certidões das Fichas de Matrículas do Imóveis

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RI

LEME

REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE LEME - SP

Rua Antonio Mourão, 140 - Centro - CEP: 13.610-090 Fone: (19) 3554-8162

CNPJ: 11.205.188/0001-20

PRIMEIRO CARTÓRIO - FÓRO EXTRAJUDICIAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LEME - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

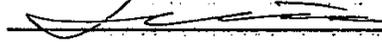
FLS. 01.-

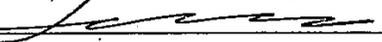
MATRÍCULA nº 26.458 - DATA 04 de fevereiro de 1.994.-

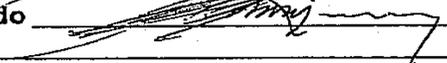
"Uma área de terras, sem benfeitorias, denominada de "GLEBA B", - situada nesta cidade e comarca de Leme, com a área ou extensão superficial de 23.252,17 metros quadrados, com as seguintes medidas, divisas e confrontações: Inicia-se no marco nº 01-A, cravado junto à divisa com a Gleba A, e Rua Waldemar Silenci, daí segue em linha reta na distância de 129,00 metros, até encontrar o marco nº 02, daí segue em curva de concordância das Ruas Waldemar Silenci e Demézio Nabarreti na distância de 10,99 metros até encontrar o marco nº 03, daí segue em linha reta na distância de 50,00 metros no alinhamento da Rua Demézio Nabarreti até encontrar o marco nº 04, daí segue em curva de concordância das Ruas Demézio Nabarreti e Eugenio Guerra na distância de 11,90 metros até encontrar o marco nº 05, daí segue acompanhando o alinhamento da Rua Eugenio Guerra na distância de 229,45 metros até encontrar o marco nº 06, daí segue em curva de concordância das Ruas Eugenio Guerra e Custódio Pereira na distância de 10,70 metros até encontrar o marco nº 07; daí segue em linha reta na distância de 140,00 metros no alinhamento da Rua Custódio Pereira até encontrar o marco nº 07-C, daí deflete à direita em angulo reto, e segue em linha reta confrontando com a Gleba A, na distância de 72,00 metros até encontrar o marco I; daí deflete à esquerda em angulo reto e segue em linha reta confrontando com Gleba A, na distância de 47,00 metros até encontrar o marco nº 01-A, fechando assim o perímetro da área acima descrita". cadastrado na municipalidade local em maior porção sob nº 5.1950.0005.00. PROPRIETÁRIA:- IRMANDADE DA SANTA CASA DE MISERICORDIA DE LEME, entidade filantrópica, sem fins lucrativos, com sede nesta cidade e comarca de Leme, Estado de São Paulo, à rua Padre Julião nº 1213, inscrita no CGC/MF sob nº 51.381.903/0001-09, representada por seu provedor eleito por Assembléia Geral Ordinária de 12.08.1993, Dr. José Benedito Ruas Balain, brasileiro, casado, advogado, RG/SP 6.612.775, CIC 715.344.588-91, residente e domiciliado em Leme, na Rua Joaquim Mourão, 780, nos termos do art. 28, item "a", do respectivo estatuto, da referida Irmandade, que acha-se registrado no GRCPJ sob nº 59 pag. 53/54, em 02.09.1974. TÍTULO AQUISITIVO:- Reg. 3 matrícula 13.377 Livro 2 RG em data de 06/07/1.984 do CRI de Leme, SP. O Oficial Bel. José Danilo Corrêa.

R. 1/26.458 - Leme, 03 de outubro de 1997. Conforme mandado de Registro de Penhora passado pela Junta de Conciliação e Julgamento de Araras, assinado pelo M. M. Juiz do Trabalho, Exmo. Sr. Dr. Hermelino de Oliveira Santos, o qual fica arquivado nesta serventia, extraído dos autos de processo nº 635/91-0, entre partes, o SINDICATO DOS EMPREGADOS EM ESTABELECIMENTOS DE SAUDE DE CAMPINAS, situado à rua Duque de Caxias, 368, Campinas, SP., CGC/MF nº 46.087.854.0001-58, como reclamante, e a IRMANDADE DA SANTA CASA DE MISERICORDIA DE LEME, situada na rua Padre Julião, 1213, em Leme, CGC/MF 51.381.903/0001-09, procedo ao registro da penho-

Página 0001/0003

za no imóvel constante desta matrícula, para garantia da execução promovida nos autos acima mencionado, no valor de R\$ 1.405. - 383,29, em 30.04.97, referente ao principal, custas e honorários periciais. Ciente a sra. D. Ruth Bacaro Violin, exercente da função de Provedora, ficando como fiel depositária em 21.07.1997. O OFICIAL  (Bel. José Danilo Corrêa).....

Av.2/26.458 - Leme (SP), 22 de maio de 2002. **Mandado de Averbação:** Conforme mandado judicial de levantamento de penhora passado pela Vara do Trabalho de Araras (SP), aos 04 de abril de 2002, assinado pela M.M. Juíza do Trabalho, Exma. Sra. Dra. Inez Maria Jantália, extraído dos autos da Reclamação Trabalhista requerido pelo **Sindicato dos Empregados em Estabelecimentos de Saúde de Campinas** contra **Irmadade da Santa Casa de Misericórdia de Leme**, nesta qualificados, **processo nº. 895/90-0**, procedo ao levantamento da penhora objeto do registro **nº. 01** nesta matrícula, efetuada em data de 03 de outubro de 1997, conforme determinado. O Oficial  Bel. José Danilo Corrêa.

R.3/26.458 - Leme (SP), 28 de março de 2008. **Registro de Venda e Compra:** Conforme escritura pública de venda e compra lavrada nas notas do 26º. Tabelionato de Notas da comarca de São Paulo (SP), Livro nº. 2.335 - Fis. 081/085 em data de 12 de fevereiro de 2008, a proprietária **Irmadade da Santa Casa de Misericórdia de Leme**, nesta qualificada, **vende** o imóvel objeto desta matrícula, à **Anhanguera Educacional S.A.**, com sede e foro na cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Alameda Maria Tereza, nº. 2.000 - sala 01 - Bairro Dois Córregos, inscrita no CNPJ. sob nº. 05.808.792/0001-49, sucessora por incorporação da Sociedade Educacional de Leme S.A., sociedade anônima por transformação da Sociedade Educacional de Leme Ltda., anteriormente denominada Associação Lemense de Educação e Cultura - ALEC, com seu estatuto social aprovado pela Assembléia Geral Extraordinária realizada em 20 de abril de 2005, cuja ata foi registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº. 126.398/05-7, em 29/04/2005, pelo valor de **R\$ 250.000,00** (duzentos e cinquenta mil reais), com valor venal de **R\$ 193.084,76** - exercício de 2008. O Substituto Designado  Carlos Rafael Eigenheer.

Prenotação n. 108.860, de 15 de junho de 2010.

AV. 04 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento firmado em Valinhos - SP, em 10/06/2010, aditado pelo requerimento firmado em Valinhos - SP, em 02/07/2010, averba-se que sobre o terreno foi edificado o prédio comercial com **4.874,12 m2** de área construída, que recebeu o n. 340, da **Rua Waldemar Silenci**, conforme comprova certidão de construção n. 030/10, expedida em 09/02/2010, pelo Setor do Cadastro Técnico do Município de Leme - SP; Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n. 389382010-21024020, emitida em 09/06/2010, e a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n.

continua na ficha n. 02

RI

REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE LEME - SP

Rua Antonio Mourão, 140 - Centro - CEP: 13.610-090 Fone: (19) 3554-8162

LEME

CNPJ: 11.205.188/0001-20

LIVRO N. 2 - REGISTRO

REGISTRO DE IMÓVEIS
DE LEME - SP

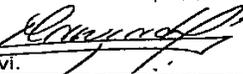
MATRÍCULA GERAL
FICHA

26.458

02

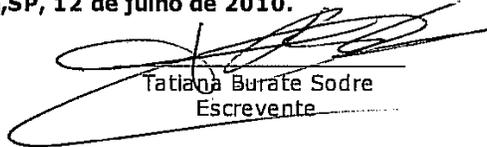
Leme, 08 de julho de 2010.

389372010-21024020, emitida em 09/06/2010, as quais ficam arquivadas. Leme, 08 de julho de 2010.

Eu,  (André de Almeida Cançado) escrevente, digitei, conferi e subscrevi.

Ao Oficial....	R\$	19,61
Ao Estado....	R\$	5,57
Ao IPESP.....	R\$	4,13
Ao Reg. Civil:	R\$	1,03
Ao Trib. Just:	R\$	1,03
Total.....	R\$	31,37

CERTIFICO que apresente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº.: 26458, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. Leme, SP, 12 de julho de 2010.


Tatiana Burate Sodre
Escrevente

Pedido de certidão nº: 108860

Controle:



Página: 0003/0003

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula

1277

ficha

-1-

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
VALINHOS

CADASTRO: 15385/00, setor 5493, quarteirão 0998, da Prefeitura Municipal de Valinhos.

PRÉDIO COMERCIAL, com área total de 4.886,45m², situado à Alameda Maria Tereza, nº 2.000, nesta cidade e Comarca de VALINHOS, cujo lote de terreno corresponde ao lote nº "12-13", resultante da unificação dos lotes nºs 12 e 13, localizados na quadra "I" do loteamento denominado "**DOIS CÓRREGOS**", com uma área total de 14.530,00m², medindo: 90,40m de frente Alameda Maria Tereza; à direita mede 156,00m, confrontando com o lote nº 11; nos fundos mede 90,00m, confrontando com os lotes nºs 12 e 11, das Chácaras Dois Córregos; e à esquerda mede 162,00m, onde confronta com o lote nº 14, (Vide - Av.3/25.111 de 11/09/1.980; Av.4/25.111 de 16/08/1.985; Av.12, Av.13. e Av.14/25.111 datados de 26/04/1.994; Av.32 e Av.33/25.111 datados de 20/08/2.004 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas. (A presente matrícula foi aberta de ofício, nos termos do item 45, letra b, Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, a vista de certidão de ônus expedida aos 12 de julho de 2.006, prenotada sob nº 840 neste cartório).

PROPRIETÁRIA: A.E.M PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 60.553.252/0001-70, com sede na cidade de Barueri - SP, à Alameda Tocantins, nº 956, 2º andar, sala 21, Bairro de Alphaville. (Título Aquisitivo: R.35/25.111 de 27/12/2.004, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas). Valinhos, 11 de agosto de 2.006. (BPA). O Oficial: Antonio Ilson da Silva Mota.

Av.1/1277: Nos termos de certidão expedida aos 12 de julho de 2.006 pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP, e nos termos do instrumento particular datado de 06 de agosto de 2.005 e anexos I e II, passado nesta cidade, prenotado sob nº. 314.646, no mencionado cartório, faço constar que, a proprietária A.E.M PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, deu o imóvel em **LOCAÇÃO** a empresa ANHANGUERA EDUCACIONAL S/A com sede social à Rua Comendador Franco nº. 35, Centro, na cidade de Itatiba - SP, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 05.808.792/0001-49, pelo prazo de 84 meses, com início em 15 de julho de 2.005 e término em 15 de julho de 2.012, sendo que dos 04 (quatro) primeiros anos de vigência do contrato, ou seja, do 1º. ao 4º. mês, o aluguel devido mensalmente terá como valor base a importância de R\$25.000,00, ao qual será aplicado os seguintes critérios para concessão de descontos e reajustes: I - Nos dois primeiros meses de vigência do contrato, a locatária estará dispensada do pagamento do aluguel; II - do 3º. ao 6º. mês de vigência do contrato o

(CONTINUA NO VERSO)



RI 00016595



matrícula

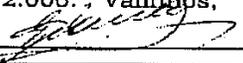
1277

ficha

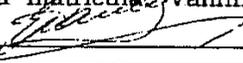
-1-

verso

aluguel mensal será o valor-base, concedendo-se a locatária um desconto de R\$5.000,00, em cada um dos meses mencionados, havendo pagamento pontual do aluguel; III- do 7º. ao 9º. mês de vigência do contrato o aluguel mensal será o valor-base, concedendo-se a locatária um desconto de R\$ 3.400,00, em cada um dos meses mencionados, havendo pagamento pontual do aluguel; IV - do 10º ao 12º mês de vigência do contrato o aluguel mensal será o valor-base, concedendo-se a locatária um desconto de R\$2.000,00, em cada um dos meses mencionados, havendo pagamento pontual do aluguel; V - do 13º ao 24º mês de vigência do contrato o aluguel mensal será o valor-base de R\$25.000,00, não havendo para esse período a concessão de nenhum desconto ou abono, por razão alguma; VI - do 25º. ao 36º. mês de vigência do contrato, o aluguel mensal devido será o resultante da seguinte operação aritmética: valor-base de R\$25.000,00, corrigido pela alíquota correspondente à variação do IGPM verificada entre os meses de julho de 2006 e julho de 2007, não havendo para esse período a concessão de nenhum desconto ou abono, por razão alguma; VII - do 37º. ao 48º. mês de vigência do contrato, o aluguel mensal devido será o resultante da seguinte operação aritmética: valor do aluguel mensal que foi praticado entre o 25º e o 36º mês de vigência do contrato, corrigido pela alíquota correspondente à variação do IGPM verificada entre os meses de julho de 2007 e junho de 2008, não havendo para esse período a concessão de nenhum desconto ou abono, por razão alguma, constando ainda a obrigação do adquirente, em caso de alienação, em respeitar a locação, em todos os seus termos e condições (cláusula 15.1, do citado instrumento - cláusula de vigência prevista no artigo 576 do Código Civil Brasileiro), demais condições constantes do título, na conformidade do R.36/25.111 de 26 de janeiro de 2.006., Valinhos, 11 de agosto e 2.006. (BPA). O Escrevente Substituto:

 (Eroaldo Soares de Paula).

Av.2/1277: Nos termos de certidão expedida aos 12 de julho de 2.006 pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP, e para fins do exercício do direito de preferência, nos termos do artigo 167 - II, nº 16, combinado com o artigo 169, item III, ambos da Lei dos Registros Públicos (Lei Federal 6015/73), e artigo 27 e seguintes da Lei 8245/91, faço constar que, na hipótese da venda do imóvel locado, a locadora se obriga a dar preferência a locatária, em igualdade de condições com terceiros eventualmente interessados, conforme previsto na cláusula 15ª. do instrumento particular que deu origem ao R.36/25.111, noticiado na Av.37/25.111 de 26 de janeiro de 2.006 e na Av.1 desta matrícula, Valinhos, 11 de agosto e 2.006. (BPA). O Escrevente Substituto:

 (Eroaldo Soares de Paula).

CONTINUA NA FICHA 02

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula

1277

ficha

-2-

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
VALINHOS

R.3/1277: A proprietária - A.E.M PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, pelo presente registro, lançado de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 1º Tabelionato desta comarca, datada de 21 de fevereiro de 2.006 (livro 301 e fls. 150) - prenotada sob nº 840, TRANSMITEM A PROPRIEDADE A PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 49% NO TODO DO IMÓVEL DESTA MATRÍCULA, a título de DAÇÃO EM PAGAMENTO, a PDUNAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 05.164.559/0001-70, com sede na cidade de Barueri - SP, à Alameda Tocantins, nº 75, 15º andar, conjunto nº 1.509, Alphaville., pelo preço de R\$300.000,00. Valinhos, 23 de agosto e 2.006. (BPA). O Escrevente Substituto: Eroaldo Soares de Paula.

R.4/1.277: As proprietárias: (1) A.E.M. PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada; e (2) PDUNAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, com sede na cidade de Barueri - SP, à Alameda Tocantins, nº. 75, 1º andar, Conjunto 102, Bairro Alphaville, pelo presente registro, lançado de acordo com a escritura pública lavrada nas notas do 2º Tabelionato da Comarca de Itatiba - SP, datada de 28 de abril de 2010 (livro 0673 e fls. 237/246) - prenotada em 18/05/2010 sob nº. 16.595, TRANSMITEM A PROPRIEDADE DO IMÓVEL, a título de VENDA E COMPRA, a ANHANGUERA EDUCACIONAL PARTICIPAÇÕES S/A, com sede nesta cidade, à Alameda Maria Tereza, nº. 2.000, Bairro Dois Córregos, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 04.310.392/0001-46, pelo preço de R\$6.000.000,00. Valinhos, 28 de maio de 2.010. (AFB). A Substituta do Oficial: Cristina Ayumi Nakatsu.

Nada mais consta do que o já relatado nesta matrícula. O MUNICÍPIO DE VALINHOS, passou a pertencer a esta Circunscrição Imobiliária a partir de 17 de Abril de 2006, tendo pertencido anteriormente ao 1º Registro de Imóveis de Campinas. A presente é extraída em forma reprográfica nos termos do Artigo 19 parágrafo 1º. da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1.973, nada mais havendo com referência a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias. Esta certidão abrange apenas e tão somente as mutações ocorridas até o dia útil imediatamente anterior à data de sua expedição. Dou fé. Valinhos, 28 de Maio de 2010 .

O Oficial/Oficial Substº./Esc. Aut.

Cristiano Arrur dos Santos
SUBSTITUTO DO OFICIALOFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE VALINHOSA importância correspondente aos
selos foi recolhida por verba
conforme Guia 1016 / 2010

Emol. lq. do Oficial	R\$	19,61
Custas do Estado	R\$	5,57
Carteira Serventias	R\$	4,13
Fundo Reg. Civil	R\$	1,03
Tribunal de Justiça	R\$	1,03
Total	R\$	31,37

5. Cópia do comprovante de pagamento da Taxa de Fiscalização

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



CVM Comissão de Valores Mobiliários



FII ANHANGUERA EDUCACIONAL CPF/CNPJ: 11.179.118/0001-45	Nº do documento 805886
	Nº de referência 3409

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

PREENCHIMENTO DE RESPONSABILIDADE DO CONTRIBUINTE.

REGISTRO DE EMISSÃO DE QUOTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Handwritten signature: Rodrigo Ferrari
Adm. Fundos

Handwritten signature: João Neto
Adm. Fundos

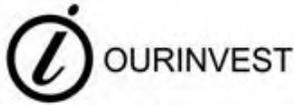
Atividade do MVM L11A0107 036784068 051010	45.087,57C TITDIH	Vencimento 31/10/2010	Valor Cobrado R\$ 45.087,57
---	-------------------	--------------------------	--------------------------------

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. Modelo do Boletim de Subscrição

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Banco Ourinvest S. A.
CNPJ/MF nº 78.632.767/0001-20
Av. Paulista nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º, e 11º andares Cep: 01310-919 - São Paulo SP
Tel: 55 11 4081-4444 Fax: 55 11 4081-4443
Ouvidoria: 0800 6034444 e-mail: www.ourinvest.com.br

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANHANGUERA EDUCACIONAL

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS

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

Características da Emissão

Distribuição pública no mercado de balcão não organizado de 136.629 (cento e trinta e seis mil, seiscentas e vinte e nove) cotas do **Fundo de Investimento Imobiliário Anhanguera Educacional** ("Fundo"), com valor unitário de R\$ 110,00 (cento e dez reais), referentes segunda emissão, em série única, totalizando R\$15.029.190,00 (quinze milhões, vinte e nove mil, cento e noventa reais), a serem integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição. A emissão foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI-2010/0xx, em xx/xx/10.

Nome do Subscritor		CPF/CNPJ				
Documento de Identificação - tipo e nº	Órgão Emissor e Data de Emissão	Endereço de Correspondência	Nº/Complemento			
Bairro	Cidade	UF	CEP			
Telefone	Ramal	E-mail				
Nome do Representante/Procurador (anexar instrumento de delegação de poderes)			CPF			
Documento de Identificação - tipo e nº	Órgão Emissor e Data de Emissão	Telefone	E-mail			
Preço de Subscrição R\$ 110,00	Quantidade de Cotas Subscritas	Total	Nº de Ordem da Emissão 2ª emissão			
Coordenador BANCO OURINVEST S/A						
Forma de Pagamento	Débito em conta	TED	Cheque	Banco (nº)	Agência (nº)	Conta Corrente (nº)
Rendimentos	Nome do Banco			Banco (nº)	Agência (nº)	Conta Corrente(nº)
Informações para Crédito de Rendimentos em Conta Corrente						

Autenticação do Coordenador

Banco Ourinvest S.A	Banco Ourinvest S.A
----------------------------	----------------------------

Declaração

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

Assinatura do Subscritor ou Responsável Legal

1ª via - Coordenador; 2ª via - escriturador; 3ª via - subscritor;

INSTRUÇÕES PARA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS

1. A oferta de cotas do FUNDO se dará através de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas neste boletim de subscrição.
2. A subscrição das cotas deverá ser feita no prazo máximo de 6 (seis) meses, contado da data da publicação do anúncio de início de distribuição. Durante este prazo, a subscrição das cotas de cada emissão ocorrerá, sucessivamente, após a total subscrição e integralização da emissão anterior;
3. As cotas poderão ser subscritas pelos investidores no mercado de balcão não organizado, nas dependências do Coordenador Líder e/ou de instituição financeira que tiver aderido a presente oferta.
4. A integralização das cotas deverá ser feita em moeda corrente nacional, no ato da subscrição.
5. Se, ao final do prazo de subscrição mencionado acima, as subscrições efetuadas em qualquer das emissões não forem suficientes para atingir o valor total da respectiva emissão, a instituição coordenadora não se responsabilizará pela subscrição do saldo não colocado, devendo adotar as medidas necessárias com vistas ao cancelamento da respectiva emissão, e da(s) subsequente(s), se for o caso, com a consequente devolução aos subscritores dos recursos financeiros captados pelo emissor e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período em que os recursos estiveram disponibilizados na instituição financeira responsável pela subscrição.
6. As cotas a serem emitidas serão nominativas, escriturais, terão direito a voto e participarão dos resultados auferidos pelo FUNDO nos termos do disposto no Regulamento e Prospecto de Oferta Pública.
7. Somente depois de integralizadas as cotas poderão ser negociadas no balcão organizado da BM&FBovespa("BVMF").
8. Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do FUNDO, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.
9. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.
10. Instituição Depositária: Banco Itaú S.A., localizado NA Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, São Paulo, Estado de São Paulo;
11. Instituição Coordenadora do Lançamento e Administradora: Banco Ourinvest S/A, com sede na Av. Paulista nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º, e 11º andares, São Paulo, Estado de São Paulo.

7. Cópia do Contrato de Escrituração de Cotas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Serviços para o
Mercado de Capitais

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

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

e

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANHANGUERA EDUCACIONAL, qualificado neste quadro pelo seu administrador: BANCO OURINVEST S.A. ("ADMINISTRADOR")		CNPJ 78.632.767/0001-20	
Endereço Av. Paulista, 1728 – Bela Vista	Cidade São Paulo	Estado SP	CEP 01310-919

considerando que:

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

contratam o que segue.

1. OBJETO

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

SJMC 200701275



2. PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AGÊNCIA nº _____ CONTA CORRENTE nº _____



- 2.5.1.1.** Na hipótese de inexistência ou encerramento da CONTA DO FUNDO, o ADMINISTRADOR deverá transferir referido valor por meio de depósito na conta corrente previamente informada pelo ITAUBANCO ("CONTA OPERACIONAL").
- 2.5.1.2.** Se o ADMINISTRADOR disponibilizar na CONTA DO FUNDO ou transferir para a CONTA OPERACIONAL, conforme o caso, o valor total a ser pago aos titulares das COTAS apenas na data da liquidação dos CRÉDITOS e dentro de horário compatível com a liquidação dos CRÉDITOS, arcará com a multa moratória, prevista no subitem 7.1, a qual deverá ser paga ao ITAUBANCO na mesma data da transferência, juntamente com o total dos CRÉDITOS.
- 2.5.1.3.** Caso o ADMINISTRADOR não disponibilize na CONTA DO FUNDO ou não deposite na CONTA OPERACIONAL, conforme o caso, o valor da multa moratória juntamente com os CRÉDITOS, o ITAUBANCO emitirá fatura de cobrança ao ADMINISTRADOR.
- 2.5.1.4.** A ausência do valor total dos CRÉDITOS na CONTA DO FUNDO ou na CONTA OPERACIONAL, conforme o caso, dentro dos prazos previstos acima, constituirá justo motivo para que o ITAUBANCO deixe de realizar a liquidação dos CRÉDITOS até que haja repactuação sobre nova data de liquidação aprovada pelos cotistas por meio de assembléia geral, sem que nenhuma responsabilidade possa ser imputada ao ITAUBANCO.
- 2.5.2.** O ADMINISTRADOR, desde já, autoriza o ITAUBANCO a debitar os valores previstos nos subitens anteriores da CONTA DO FUNDO, se for o caso.
- 2.5.3.** Respeitados os termos e condições deste contrato, o ITAUBANCO realizará o pagamento dos CRÉDITOS aos titulares das COTAS, conforme dados constantes de seus registros cadastrais.
- 2.5.4.** O ITAUBANCO devolverá ao ADMINISTRADOR o valor dos CRÉDITOS que não tenham sido entregues aos seus respectivos titulares por falhas, incorreção ou desatualização de dados cadastrais.

3. OBRIGAÇÕES DO ITAUBANCO

3.1. O ITAUBANCO obriga-se a:

- 3.1.1.** observar estritamente as instruções que lhe forem dadas pelo ADMINISTRADOR e os princípios e normas profissionais de diligência, prudência e perícia para a execução dos SERVIÇOS;
- 3.1.2.** manter adequados os registros cadastrais dos titulares das COTAS, conforme dados que lhe forem fornecidos pelo ADMINISTRADOR e pelos próprios titulares das COTAS;



- 3.1.3.** realizar o débito dos valores devidos na CONTA DO FUNDO, nos termos definidos neste contrato, exceto nas hipóteses de ausência ou encerramento desta conta;
- 3.1.4.** realizar tempestivamente o pagamento dos CRÉDITOS aos titulares das COTAS, desde que observados todos os termos e condições estabelecidos neste contrato.
- 3.2.** O ITAUBANCO não será responsável:
- 3.2.1.** pelos eventuais prejuízos sofridos pelo ADMINISTRADOR, pelo FUNDO, pelos titulares das COTAS ou quaisquer questionamentos, em esfera administrativa, judicial ou extrajudicial, de objeto comercial, civil e fiscal em decorrência da manutenção de registros cadastrais incorretos, inexatos ou desatualizados por motivo imputável ao ADMINISTRADOR, ao FUNDO, às Câmaras de Liquidação e Custódia ou aos titulares das COTAS;
- 3.2.2.** pelos eventuais prejuízos sofridos pelo ADMINISTRADOR, pelo FUNDO, pelos titulares das COTAS ou por terceiros em decorrência liquidação ou da impossibilidade de realizá-la por motivo imputável ao ADMINISTRADOR, ao FUNDO, às Câmaras de Liquidação e Custódia ou aos titulares das COTAS, tais como, exemplificativamente, falta de atualização ou de exatidão dos dados cadastrais recebidos, falta de aprovação tempestiva da minuta de cálculo dos valores a que os titulares das COTAS têm direito e atraso na transferência do valor total dos CRÉDITOS ao ITAUBANCO;
- 3.2.3.** pela inexecução dos SERVIÇOS, total ou parcial, decorrente da falta, atraso ou vício de qualidade nas informações que devam ser fornecidas pelo ADMINISTRADOR ou por terceiros, devendo o ADMINISTRADOR atuar tempestivamente junto a eles de forma a garantir o recebimento das informações pelo ITAUBANCO;
- 3.2.4.** por qualquer ato do ADMINISTRADOR e/ou dos titulares das COTAS que possa ser interpretado pelas autoridades competentes como infração à legislação vigente sobre prevenção a crimes de lavagem de dinheiro, ainda que levados a efeito por meio dos SERVIÇOS.

4. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

4.1. O ADMINISTRADOR obriga-se a:

- 4.1.1.** manter o ITAUBANCO como único prestador dos SERVIÇOS e fornecer ao ITAUBANCO todas as informações necessárias para executar as atividades ora estabelecidas, respondendo integral e isoladamente pela existência e regularidade das COTAS;
- 4.1.2.** enviar ao ITAUBANCO os boletins de subscrição com os dados dos titulares das COTAS, mantendo o ITAUBANCO permanentemente informado acerca de deliberações relacionadas com as EMISSÕES;

SJMC 200701275



- 4.1.3. providenciar a identificação e cadastro dos titulares das COTAS, na forma da lei, responsabilizando-se por tais dados e manutenção dos registros;
- 4.1.4. informar imediatamente o ITAUBANCO sobre eventual exercício, pelos titulares das COTAS, de qualquer direito expresso no REGULAMENTO, sendo que o descumprimento desta obrigação isentará o ITAUBANCO de responsabilidade em relação ao exercício de tal direito;
- 4.1.5. manter na CONTA DO FUNDO saldo disponível suficiente ou, nas hipóteses de inexistência ou encerramento desta conta, transferir para a CONTA OPERACIONAL o valor total dos CRÉDITOS na forma e no prazo estabelecidos neste contrato, sendo que o descumprimento desta obrigação isentará o ITAUBANCO de responsabilidade pelo pagamento dos CRÉDITOS, além de ensejar eventual multa moratória;
- 4.1.6. empregar toda a diligência necessária para verificar a origem e natureza dos recursos dos titulares das COTAS, ou delegar tal verificação às instituições encarregadas da distribuição ou negociação dos ativos, em consonância com a legislação relativa à prevenção dos crimes e práticas ilícitas de lavagem de dinheiro, (i) isentando o ITAUBANCO de responsabilidade quanto à origem ou natureza dos recursos dos titulares das COTAS.

5. CONFIDENCIALIDADE

- 5.1. As partes, seus dirigentes, funcionários e representantes a qualquer título manterão sigilo a respeito de todas as informações a que tiverem acesso em decorrência deste contrato ("INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS"), durante a sua execução e após o seu encerramento.
- 5.2. São consideradas INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS, para os fins deste contrato, todos os documentos, informações gerais, comerciais, operacionais ou outros dados privativos das partes, de seus clientes e de pessoas ou entidades com as quais mantenham relacionamento, excetuadas apenas aquelas que (i) sejam ou se tornem de domínio público sem a interferência de qualquer parte; e (ii) sejam de conhecimento de qualquer parte ou de seus representantes antes do início das negociações que resultaram neste contrato.
- 5.3. As partes somente poderão revelar a terceiros INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS mediante prévia autorização escrita da parte proprietária da informação, exceto no caso de determinação de autoridade pública ou em decorrência de ordem judicial, hipóteses em que procederão como segue: (i) imediatamente dará notícia à parte proprietária das INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS a respeito da ordem da autoridade pública ou do juiz, exceto se da intimação constar vedação nesse sentido; e (ii) prestará todas as informações e subsídios que possam ser necessários para que o titular das INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS, a seu critério, possa defender-se contra a divulgação de qualquer informação confidencial.
- 5.4. Além de constituir infração contratual, a violação do dever de confidencialidade,



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

6. REMUNERAÇÃO

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

7. MULTA MORATÓRIA E JUROS MORATÓRIOS

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

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

8. REPARAÇÃO DE DANOS

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

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

8.3. A parte infratora reembolsará, no prazo máximo de 5 (cinco) dias a contar do aviso que lhe for enviado, acompanhado dos respectivos comprovantes e demonstrativos, o valor correspondente a eventuais prejuízos causados à outra parte, inclusive o relativo a custas e honorários advocatícios, atualizado com base na variação do IGPM/FGV ou, na sua falta, do IGP-DI/FGV ou, na falta de ambos, do IPC/FIPE, desde a data do desembolso até a do ressarcimento, acrescido, na mora, de juros de 12% (doze por cento) ao ano e multa de 10% (dez por cento).

9. VIGÊNCIA

9.1. Este contrato entra em vigor na data de sua assinatura, mas os SERVIÇOS passarão a ser prestados e remunerados após o recebimento dos respectivos atos que deliberaram sobre a EMISSÃO das COTAS e dos boletins de subscrição.



- 9.2. Este contrato vigorará pelo prazo de vigência do FUNDO, podendo ser denunciado, sem ônus, por qualquer parte, mediante aviso escrito com 30 (trinta) dias de antecedência, sem prejuízo de o ITAUBANCO completar, se o ADMINISTRADOR assim desejar, as operações já iniciadas cuja liquidação deva ocorrer após o fim do prazo de denúncia.

10. RESOLUÇÃO

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

11. RESOLUÇÃO DE ACORDOS ANTERIORES

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

12. CESSÃO

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

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

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



14. TOLERÂNCIA

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

15. SOLUÇÃO AMIGÁVEL DE CONFLITOS

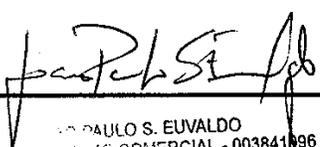
15.1. Para a solução amigável de conflitos relacionados a este contrato, reclamações ou pedidos de esclarecimentos poderão ser direcionados ao atendimento comercial. Se não for solucionado o conflito, a Ouvidoria Corporativa Itaú poderá ser contatada pelo 0800 570 0011, em dias úteis, das 9 às 18 horas, ou pela Caixa Postal 67.600, CEP 03162-971.

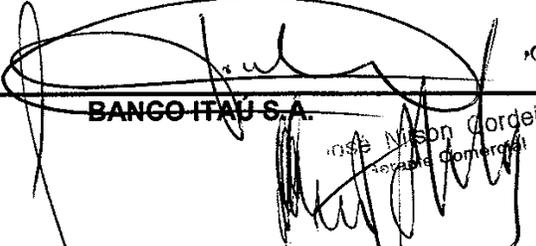
16. FORO

16.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

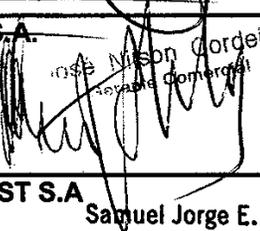
Este contrato é firmado em 2 (duas) vias.

São Paulo, 01 de setembro de 2009.


 PAULO S. EUVALDO
 REPRESENTANTE COMERCIAL - 003841896


 BANCO ITAÚ S.A.
 José Nelson Cordeiro
 Representante Comercial


 José Carlos L. da Silva
 DIRETOR


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

Testemunhas:

1. 
 Nome: Fernanda Medeiros Nunes
 RG: CPF: 311.813.238-86
 RG: 43.622.863-4

2. 
 Nome: João da Costa Ferreira Neto
 RG: RG 35.971.241-1
 CPF 625.173.507-44



**SOLUÇÕES PARA O
MERCADO DE CAPITAIS**

**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
DE ESCRITURAÇÃO DE COTAS**

ANEXO I - DETALHAMENTO DOS SERVIÇOS

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



3. **Informações e serviços para os titulares das COTAS** - O ITAUBANCO enviará, por correio, aos titulares, usufrutuários e proprietários fiduciários das COTAS, os seguintes documentos:

- extrato da conta para cada titular das COTAS sempre que houver movimentação;
- aviso de pagamento de direitos; e
- informes de recebimento de CRÉDITOS e posição dos titulares das COTAS para fins de declaração de imposto de renda ("INFORMATIVO DE RENDIMENTO").

3.1. O ITAUBANCO poderá, ainda, fornecer tais documentos em agências específicas, abaixo informadas (locais de atendimento).

4. **Imunidade ou isenção dos titulares das COTAS** – Caberá ao ADMINISTRADOR analisar a documentação comprobatória de imunidade ou de isenção de tributo eventualmente entregues pelos titulares das COTAS e informar ao ITAUBANCO, para que este realize o cálculo do valor líquido a ser distribuído aos titulares das COTAS.

5. **Cálculo dos direitos devidos aos titulares das COTAS - CRÉDITOS** - O ITAUBANCO calculará o valor líquido a ser distribuído e o valor individualizado por COTA.

6. **Liquidação dos CRÉDITOS** – O ADMINISTRADOR deverá disponibilizar na CONTA DO FUNDO, para débito do ITAUBANCO, ou transferir para a CONTA OPERACIONAL, conforme o caso, o valor total dos CRÉDITOS com 1 (um) dia útil de antecedência da data do pagamento aos titulares das COTAS. Na hipótese de mora, o ADMINISTRADOR pagará a multa moratória convencionada no subitem 7.1 do contrato.

6.1. O ITAUBANCO realizará o pagamento dos CRÉDITOS aos titulares das COTAS mediante:

- crédito na conta corrente ou conta investimento indicada nos registros cadastrais do titular das COTAS, nas hipóteses de contas mantidas no ITAUBANCO;
- DOC/TED para conta corrente ou TED para conta investimento constante dos registros cadastrais do titular das COTAS, nas hipóteses de contas mantidas em outras instituições financeiras;
- pagamento diretamente ao titular das COTAS ou titular do direito ao recebimento dos CRÉDITOS mediante a emissão de Ordem de Pagamento pagável em qualquer agência, quando este optar por não receber os CRÉDITOS em conta corrente ou conta investimento; ou
- se houver interesse, o ADMINISTRADOR deverá indicar ao ITAUBANCO os titulares das COTAS cujo pagamento dos CRÉDITOS o próprio ADMINISTRADOR deseje realizar;

6.1.1. O ITAUBANCO não realizará remessa de CRÉDITOS para o exterior.

6.1.2. Os titulares das COTAS e o ADMINISTRADOR poderão alterar os dados das contas a serem depositados os CRÉDITOS mediante comunicação formal ao ITAUBANCO.

7. **Tributos** – O ITAUBANCO não é responsável pelo recolhimento dos tributos relativos às operações do ADMINISTRADOR e dos titulares das COTAS.

SJMC 200701275



8. Locais de Atendimento

- São Paulo (SP): Rua XV de Novembro, 176 - Térreo – Tel. (11) 3247-3138
- Rio de Janeiro (RJ): Rua 7 de Setembro, 99 - Sub.Solo – Centro – Tel. (21) 2202-2592
- Curitiba (PR): Rua João Negrão, 65 - Tel. (41) 3320-4128
- Porto Alegre (RS): Rua Sete de Setembro, 746 - Tel. (51) 3210-9150
- Belo Horizonte (MG): Rua João Pinheiro, 195 - subsolo - Tel.(31) 3249-3534
- Salvador (BA): Avenida Estados Unidos, 50, 2º andar, Ed. Sesq. – Tel. (71) 3319-8010
- Brasília (DF): SC Sul, Quadra 3, Ed. Dona Ângela, s/loja – Tel. (61) 3316-4849

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

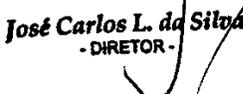
São Paulo, 01 de setembro de 2009.



JOÃO PAULO S. EUVALDO
GERENTE COMERCIAL - 003841896



BANCO ITAÚ S.A.
José Nilson Cordato
Gerente Comercial



BANCO OURINVEST S.A.
José Carlos L. da Silva
- DIRETOR -



Samuel Jorge E. Cester
Diretor



EM BRANCO



**SOLUÇÕES PARA O
MERCADO DE CAPITAIS**

**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
DE ESCRITURAÇÃO DE COTAS**

ANEXO II – REMUNERAÇÃO

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

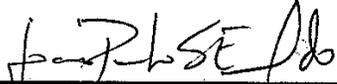
Atividade	Valores em Reais
Taxa de Implantação	Isento
Custos Fixos	
Mensal	1.234,6724
Mensal por cotista	1,4575
Eventos e Movimentações	
<i>Pagamento de Rendimentos</i>	
- Correntistas Itaú	0,7202
- Correntistas de outros Bancos	2,8121
Transferência / implantação / alteração cadastral / movimentação da conta	1,4353
<i>Subscrição</i>	
- Cálculo	Isento
- Boletim emitido	0,7289
- Boletim efetivado	6,4445
Emissão de avisos / extratos / informes	0,6772
Envio de correspondência	Taxa do Correio
Solicitações Extras	
Geração de Arquivos Eletrônicos (valor por cotista), mínimo R\$ 100,00	0,1278
Relatórios ou fitas magnéticas que não constam do contrato	339,5041

2. Mensalmente, o ITAUBANCO fará levantamento dos SERVIÇOS efetivamente prestados e remeterá fatura para o ADMINISTRADOR, com vencimento até o dia 10 (dez) do mês subsequente.

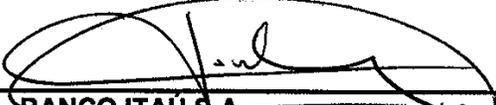


3. O ADMINISTRADOR pagará a remuneração do ITAUBANCO, indicada na fatura acima mencionada, mediante disponibilização do valor em conta de sua titularidade no ITAUBANCO ou transferência para a CONTA OPERACIONAL, conforme o caso.
4. Os valores constantes da tabela acima serão atualizados anualmente, a contar da assinatura deste contrato, pela variação do IGPM/FGV ou, na sua falta, IPC/FIPE ou, na sua falta, IGP-DI/FGV.
5. Qualquer atraso no pagamento da remuneração do ITAUBANCO ensejará incidência da multa moratória prevista no subitem 7.2 do contrato.

São Paulo, 01 de setembro de 2009.



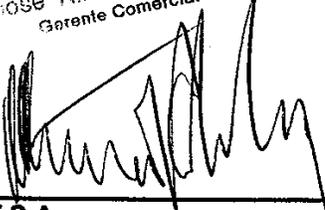
JOÃO PAULO S. ELVALDO
GERENTE COMERCIAL - 003841996



BANCO ITAÚ S.A.
José Nilson Cordeiro
Gerente Comercial



BANCO OURINVEST S.A.
José Carlos L. da Silva
- DIRETOR -



Samuel Jorge E. Cester
Diretor



8. Declaração nos termos do Artigo 56, da Instrução CVM nº 400/03

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER DA DISTRIBUIÇÃO

O **BANCO OURINVEST S.A.**, com sede na capital do Estado de São Paulo, à Av. Paulista nº 1728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrito no CNPJ/MF sob nº 78.632.767/0001-20, na qualidade de Administrador e Coordenador líder da distribuição de 136.629 (cento e trinta e seis mil, seiscentos e vinte e nove) cotas nominativas, escriturais, a serem integralizadas no tempo e forma estabelecida no boletim de subscrição de cotas, referente à segunda emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANHANGUERA EDUCACIONAL** (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Lei nº 8.668/1993, Instrução CVM nº 472/ 2008 e por seu Regulamento, vem, em atendimento ao artigo 56 da Instrução CVM nº 400 de 29/12/2003 (“Instrução CVM nº 400/03”) e na melhor forma de direito, declarar que:

I - As informações: (i) prestadas no Prospecto, (ii) fornecidas e a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição das cotas, (iii) eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo, (iv) que constem ou venham a constar deste Prospecto, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta pública de cotas;

II - Este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da oferta, dos valores mobiliários ofertados, da emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;

III - Este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM nº 400/03;

São Paulo, 06 de outubro de 2010.


David Assis
Diretor


Samuel Jorge E. Cester
Diretor

BANCO OURINVEST S.A.
Administrador e Coordenador Líder da Distribuição

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. Laudos de Avaliações dos IMÓVEIS, elaborado pela Colliers International

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

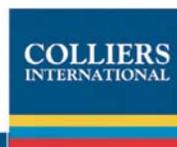


Rua Waldemar Silenci s/nº
Leme - SP

Preparado para:
Pátria Investimentos / Anhanguera Educacional
A/C: Sr. Fernando Pereira

Preparado por:
Daniel Mourão
Paula Casarini

Maio de 2010
Laudo 905/10



Our Knowledge is your Property

SUMÁRIO E CONCLUSÕES

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Waldermar Silenci s/nº – Leme – SP.

O presente laudo tem por finalidade a determinação do Valor de Mercado que segundo a Norma para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais podem ser definidos como:

“a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.



Trata-se de imóvel institucional com área total construída de 4.363,65m², erigido em um terreno de 23.252,17m².

Para determinação do valor de venda foi utilizado o Método Evolutivo, que permite a identificação do valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (terreno mais construção).

VALOR DE VENDA:

Valor de Venda	R\$ 4.900.000,00
(Maio de 2010)	(Quatro milhões e novecentos mil reais)



Our Knowledge is your Property

Índice

Índice	3
1. Solicitante	4
2. Objeto	4
3. Finalidade	4
4. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes	4
5. Data de Referência	5
6. Vistoria	6
6.1. Caracterização da Região	6
6.2. Mapa de Localização	9
6.3. Relatório Fotográfico	9
6.4. Características do Entorno Imediato	10
6.5. Caracterização da Propriedade	12
6.5.1. Terreno	12
6.5.2. Construções	12
7. Características de zoneamento	25
8. Diagnóstico do Mercado	25
9. Avaliação do Imóvel	28
9.1. Referências Normativas	28
9.2. Valor de Venda	29
9.2.1. Metodologia	29
9.2.2. Valor do Terreno	29
9.2.3. Valor da Construção	32
9.2.4. Valor de Venda	36
10. Termo de Encerramento	37

1. Solicitante

Pátria Investimentos/Anhanguera Educacional.

2. Objeto

Descrição: Rua Waldemar Silenci, s/nº – Leme – SP.

Área de Terreno: 23.252,17m²

Área de Construção Total: 4.363,65m²

3. Finalidade

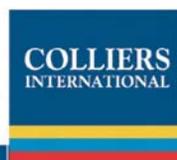
Determinação do Valor de Mercado para Venda.

4. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados nos meses de Maio de 2010.

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”.

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que as medidas do terreno e de construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.



Our Knowledge is your Property

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação. Não foram efetuadas medições de campo.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel.

Para lastrear o processo avaliatório foram consultados os seguintes documentos:

- Projeto arquitetônico da planta baixa do imóvel datada de 15/5/2009;
- Informações passadas pelo consulente como área de terreno e área construída.

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para nossos cálculos e apropriação final de valor.

Ressalta-se que não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos ao imóvel avaliando, tendo a análise se restringido aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

5. Data de Referência

Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e são válidos para a data base de seus cálculos (Maio de 2010).



Our Knowledge is your Property

6. Vistoria

A vistoria do imóvel foi realizada com o acompanhamento do Sr. Paulo, funcionário da Anhanguera Educacional. Toda a área deste imóvel foi devidamente visitada. Entretanto, todas as inspeções caracterizaram -se por levantamentos visuais.

Foram realizadas ainda análises na circunvizinhança de forma a enquadrar as características do imóvel ao contexto urbano e mercadológico ao qual pertence. Para tanto, foram estudados aspectos de localização, físicos, econômicos, de uso e ocupação do solo, de infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários e de serviços à população.

6.1. Caracterização da Região

Aspectos de Localização

Endereço	: Rua Waldemar Silenci, s/nº
Município - Estado	: Leme – SP
Densidade de Ocupação	: Média
Padrão Econômico	: Médio para Médio-Alto
Categoria de Uso Predominante	: Residencial
Valorização Imobiliária	: Em valorização
Vocação	: Residencial
Acessibilidade	: Boa
Intensidade do Tráfego	: Baixo

Logradouro 1 - Principal

Denominação	: Rua Waldemar Silenci
Classificação	: Primária
Sentido de tráfego	: Duplo
Canteiro central	: Inexistente
Pavimentação	: Asfalto
Conservação	: Boa



Logradouro 2 - Secundário

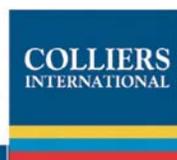
Denominação	: Rua Demézio Nabarreti
Classificação	: Local
Sentido de tráfego	: Duplo
Canteiro central	: Inexistente
Pavimentação	: Asfalto
Conservação	: Boa

Logradouro 3 - Secundário

Denominação	: Rua Eugênio Guerra
Classificação	: Primária
Sentido de tráfego	: Duplo
Canteiro central	: Existente
Pavimentação	: Asfalto
Conservação	: Boa

Logradouro 4 - Secundário

Denominação	: Rua Custódio Pereira
Classificação	: Local
Sentido de tráfego	: Duplo
Canteiro central	: Inexistente
Pavimentação	: Saibro
Conservação	: Boa



Equipamentos Urbanos e Comunitários

Melhoramentos

Rede de Água	: Existente
Coleta de Lixo	: Existente
Energia Elétrica	: Existente
Esgoto Pluvial	: Existente
Esgoto Sanitário	: Existente
Arborização	: Existente
Iluminação Pública	: Existente
Pavimentação	: Existente
Telefone	: Existente

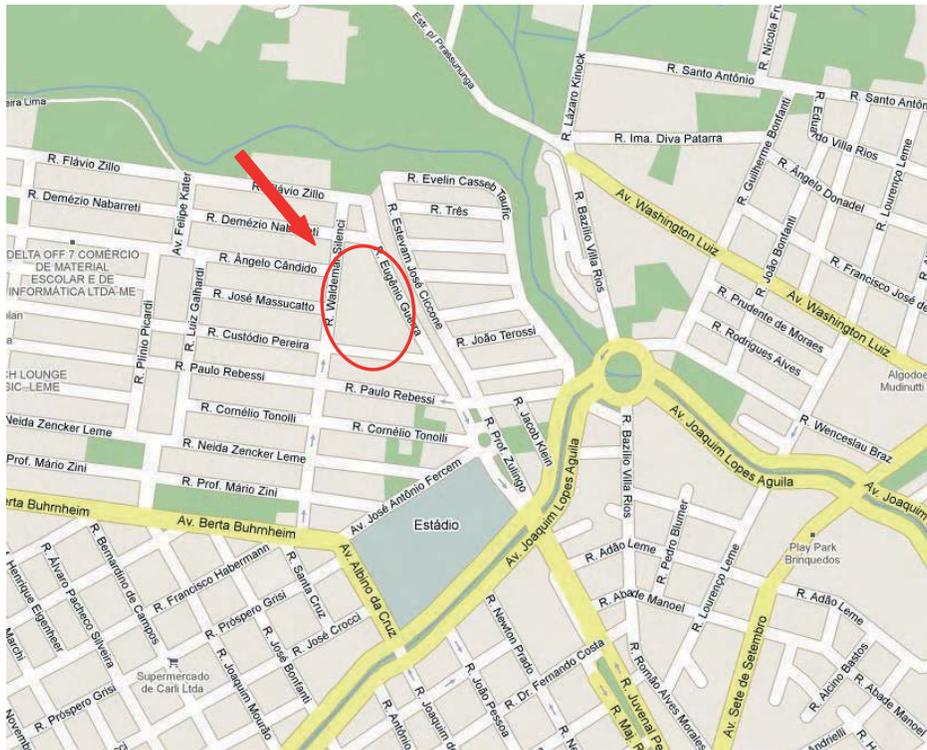
Atividades Existentes no Entorno

Serviços

Comércio	: De 500 m a 1000 m
Escola	: De 50 m a 100 m
Serviços Médicos	: De 100 m a 500 m
Recreação e Lazer	: De 50 m a 100 m
Correio	: De 100 m a 500 m
Agências Bancárias	: De 100 m a 500 m
Transporte	: De 50 m a 100 m



6.2. Mapa de Localização



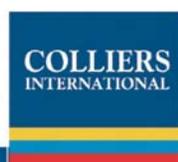
6.3. Relatório Fotográfico



Rua Waldemar Silenci, com o imóvel à direita



Rua Waldemar Silenci, com o imóvel à esquerda



Our Knowledge is your Property



Rua Eugênio Guerra, com o imóvel à esquerda



Rua Eugênio Guerra, com o imóvel à direita



Rua Custódio Pereira

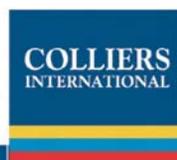


Entrada principal do imóvel

6.4. Características do Entorno Imediato

A região onde o imóvel está inserido é uma área predominantemente residencial. Há uma consolidação maior no bairro Cidade Jardim, lado oeste do imóvel e, no lado leste, o recente loteamento Jardim Universitário.

A região possui uma boa infraestrutura urbana, com vias largas e bem pavimentadas, iluminação pública, rede de água e esgoto além de uma área de lazer a menos de 300m do imóvel.



Our Knowledge is your Property

O imóvel tem fácil acesso pelas Avenidas Berta Buhrnheim, Maria Augusta Thomaz além da Rodovia Anhanguera que dista a menos de 1Km do imóvel



Dentre os pontos notáveis da região destacam-se:

- Rodoviária Anhanguera (01)
- Avenida Berta Buhrnheim (02)
- Escola Técnica Centro Paula Souza (03)
- Área pública para lazer (04)
- Loteamento Jardim Universitário (05)
- Estádio Municipal (06)

COLLIERS
INTERNATIONAL

Our Knowledge is your Property

6.5. Caracterização da Propriedade

6.5.1. Terreno

O terreno apresenta as seguintes características:

Área Total de Terreno: 23.252,17m²

NOTA: As áreas de terreno e construção foram fornecidas pelo consulente

Superfície: seca

Topografia: plana

Frente: ao nível do logradouro

Formato: irregular

6.5.2. Construções

Trata-se de um imóvel institucional com área construída total de 4.363,65m², distribuído da seguinte forma:

Hospital Veterinário

Área: 580,77m²

Características Principais

Estrutura:	Bloco de concreto
Fechamento:	Alvenaria
Idade:	7 anos
Estado de Conservação:	Entre novo e regular (B)

Divisão Interna:

Térreo: Recepção, laboratórios, sala de cirurgia, sala de raio x, farmácia, copa e sanitários.



Acabamentos:

Piso:	Cimento queimado com tratamento de resina, cerâmica
Paredes:	Bloco de concreto com pintura e azulejo
Forro:	Laje
Esquadrias:	Ferro

Fotografias:

Vista externa do prédio



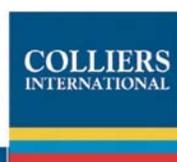
Recepção



Laboratório



Laboratório



Our Knowledge is your Property



Farmácia



Sala de cirurgia



Copa



Sanitário

Depósito de Alimentos

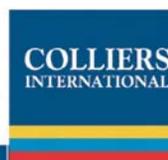
Área: 30,41m²

Características Principais

Estrutura: Bloco de concreto
 Fechamento: Alvenaria
 Idade: 7 anos
 Estado de Conservação: Entre novo e regular

Divisão Interna:

Térreo: Depósito de alimentos.



Our Knowledge is your Property

Acabamentos:

Piso:	Cimento
Paredes:	Bloco de concreto com pintura
Forro:	Estrutura de madeira e telha de fibrocimento

Fotografias:

Vista externa do prédio



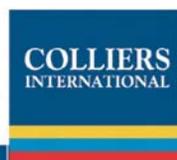
Depósito

Área de Recuperação de Animais

Área: 414,90m²

Divisão Interna:

Térreo: Área de recuperação de animais



Our Knowledge is your Property

Fotografias:

Área de recuperação dos animais



Vista do pátio



Baías



Área de recuperação dos animais

Patologia

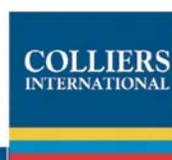
Área: 164,72m²

Características Principais

Estrutura: Bloco de concreto
 Fechamento: Alvenaria
 Idade: 7 anos
 Estado de Conservação: Entre novo e regular

Divisão Interna:

Térreo: Laboratórios, sala de necropsia, câmara fria e sanitário.



Our Knowledge is your Property

Acabamentos:

Piso:	Cimento queimado com tratamento de resina
Paredes:	Bloco de concreto com pintura
Forro:	Laje
Esquadrias:	Ferro

NOTA: A unidade de patologia não foi vistoriada internamente, pois no dia da vistoria a unidade estava trancada e o responsável pela unidade não estava presente.

Fotografias:

Vista externa do prédio



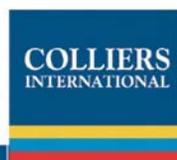
Rampa de acesso a unidade

Piscina

Área: 578,31m²

Características Principais

Estrutura:	Bloco de concreto
Fechamento:	Alvenaria
Idade:	7 anos
Estado de Conservação:	Entre novo e regular



Our Knowledge is your Property

Acabamentos:

Piso: Pedra mineira
 Paredes: Bloco de concreto com pintura
 Forro: Estrutura metálica

Fotografias:

Piscina



Cobertura da piscina

Quadra Coberta

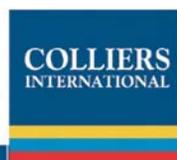
Área: 1.272,00m²

Características Principais

Estrutura: Bloco de concreto e estrutura metálica
 Fechamento: Alvenaria e telha de metálica
 Idade: 3 anos
 Estado de Conservação: Entre novo e regular

Acabamentos:

Piso: Cimentado
 Paredes: Bloco de concreto vazado, gradil e telha metálica
 Forro: Estrutura metálica



Our Knowledge is your Property

Divisão Interna:

Térreo: Sala de ginástica, vestiário, sanitário, depósito para equipamentos esportivos e circulação

Acabamentos:

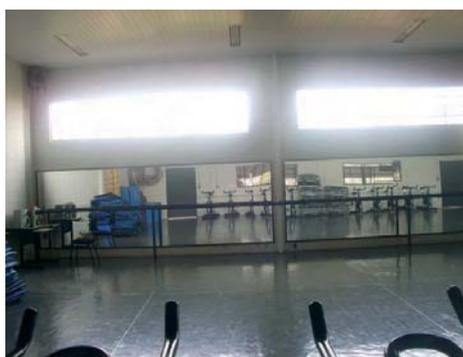
Piso: Cimentado
 Paredes: Bloco de concreto com pintura, gradil e azulejo
 Forro: Estrutura metálica e laje
 Esquadrias: Ferro

Fotografias:

Entrada para os vestiários



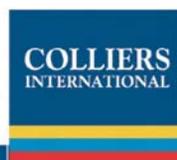
Vestiário



Sala de ginástica



Sanitário



Our Knowledge is your Property

Prédio

Área: 1.018,02m²

Características Principais

Estrutura: Bloco de concreto
 Fechamento: Alvenaria
 Idade: 7 anos
 Estado de Conservação: Entre novo e regular

Divisão Interna:

Superior: Salas de aula
 Térreo: Salas de aula, departamento de pessoal, serviços gerais, almoxarifado e sanitários

Acabamentos:

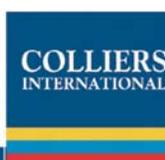
Piso: Cimento queimado com tratamento de resina
 Paredes: Bloco de concreto com pintura
 Forro: PVC
 Esquadrias: Ferro

Fotografias:

Vista externa do prédio



Superior - entrada para as salas de aula



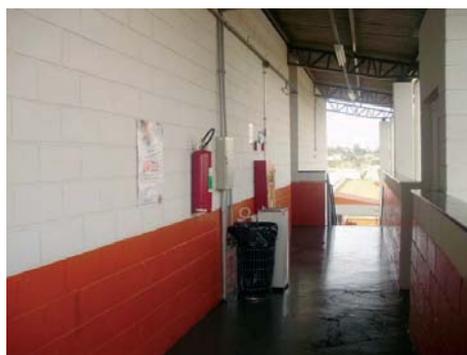
Our Knowledge is your Property



Superior - sala de aula



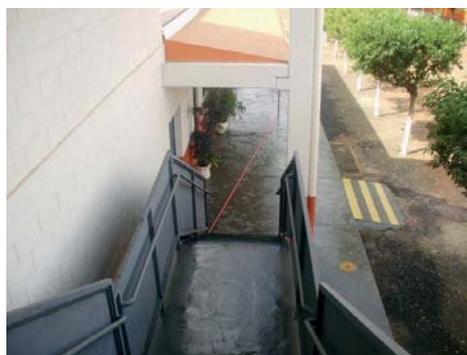
Superior - sala de aula



Superior - área de circulação



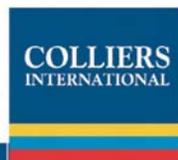
Superior - acesso ao elevador



Superior - acesso ao térreo



Térreo – salas de apoio



Our Knowledge is your Property



Térreo – serviços gerias



Térreo - almoxarifado



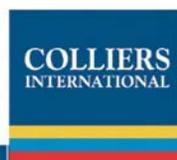
Térreo – departamento pessoal



Térreo – vista das salas de aula

Outras Benfeitorias

- Pátio de estacionamento;
- Via de circulação exclusiva;
- Quadra descoberta;
- Projeto paisagístico;
- Guarita;
- Tanque e horta (anteriormente era um ponto alagadiço)



Our Knowledge is your Property

Fotografias:



Estacionamento



Via de circulação exclusiva



Quadra



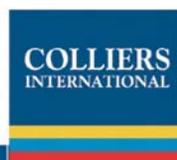
Pista de atletismo



Guarita



Guarita



Our Knowledge is your Property



Tanque



Horta

7. Características de zoneamento

O imóvel enquadra-se em Zona Residencial ZR, que possui as seguintes posturas referentes à ocupação:

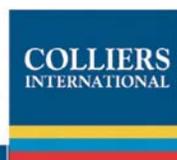
- Coeficiente de aproveitamento: 2,00 vezes a área do terreno
- Taxa de ocupação máxima: 0,70 vezes a área do terreno
- Taxa de permeabilidade: 0,15 vezes a área do terreno
- Gabarito: 3 pavimentos

8. Diagnóstico do Mercado

Leme é uma cidade que tem sua economia baseada na agricultura e na indústria. No setor agrícola predominam as culturas de café, laranja, algodão e cana-de-açúcar

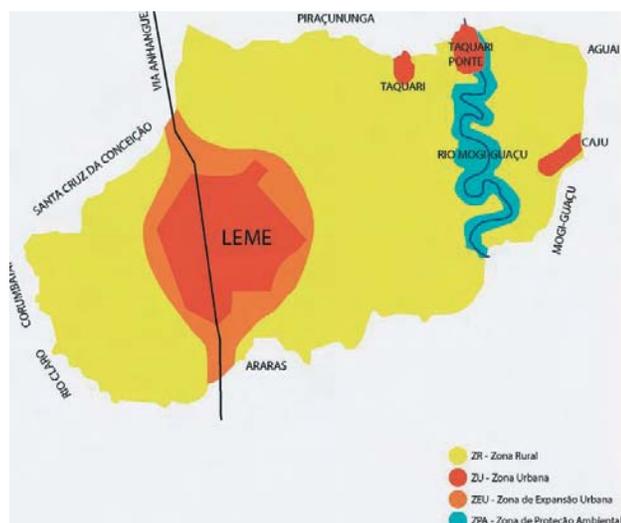
A Rodovia Anhanguera (SP-330) é a principal via de acesso à cidade, que dista, aproximadamente, 97 km de Campinas, 108 km de Viracopos e 191 km de São Paulo.

Na figura abaixo podemos notar a relação entre a área territorial da cidade (em amarelo) e a concentração da população (em vermelho e laranja), que reforça o dado da agricultura ser uma das principais atividades econômicas da cidade. O crescimento urbano se deu no entorno da Rodovia Anhanguera, com as indústrias margeando a faixa



Our Knowledge is your Property

primária da rodovia e a parte residencial localizada nas margens secundárias da rodovia.



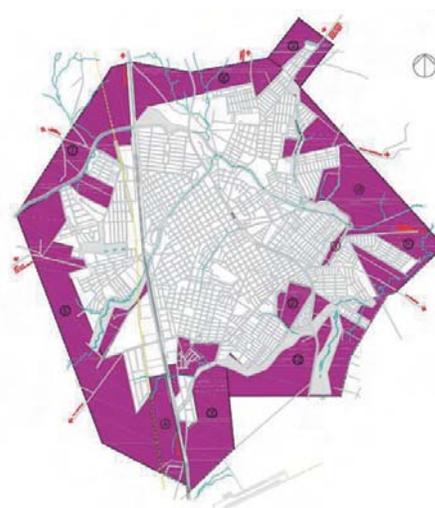
Fonte: Prefeitura de Leme

O imóvel avaliando está inserido dentro de uma zona residencial. As áreas residenciais da cidade possuem características semelhantes, com construções em sua maioria horizontais (térreas ou assobradadas), erigidas em lotes que, em média, variam de 250m² a 300m².

Verifica-se ainda a existência de vazios urbanos, que fazem com que a densidade média da cidade seja considerada baixa em relação ao padrão das cidades da região, conforme está mostrado nos mapas abaixo:



Perímetro urbano – áreas urbanizadas



Perímetro urbano – áreas não urbanizadas

Fonte: Prefeitura de Leme

Considerando que a região possui boa infraestrutura urbana e está bem localizada, pode-se considerar um aumento na demanda de moradores na região, que pode reverter em um número maior de alunos para a Universidade.

Além disso, a valorização imobiliária da região se reflete na valorização do imóvel avaliando.

Analisando o empreendimento sob a ótica do mercado imobiliário, podem ser destacados como os principais pontos:

<p style="text-align: center;">PONTOS FORTES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Imóvel com múltiplas frentes, que aumenta o seu apelo promocional; - Construções novas e em bom estado de conservação; - Edificações compatíveis com o uso atual. 	<p style="text-align: center;">ASPECTOS DESAFIADORES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Relação ruim entre o número de vagas e a área construída; - Apesar da situação aparentemente estar resolvida, há um área alagadiça.
<p style="text-align: center;">OPORTUNIDADES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terreno possui possibilidade de expansão de sua área construída; - O campus de Leme da Anhanguera Educacional, é um dos poucos campus que oferecem o curso de medicina veterinária na região, gerando uma grande procura pela instituição. 	<p style="text-align: center;">AMEAÇAS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Situado dentro de um Zoneamento Residencial.

9. Avaliação do Imóvel

9.1. Referências Normativas

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2005, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.



Our Knowledge is your Property

9.2. Valor de Venda

9.2.1. Metodologia

Tendo em vista as características específicas da propriedade e da região, na qual não seria possível coletar elementos comparativos para o imóvel avaliando em número suficiente, para a determinação do valor de venda foi adotado o Método Evolutivo.

Através desse método o valor da propriedade é definido pelo somatório de seus componentes (terreno e construção).

9.2.2. Valor do Terreno

9.2.2.1. Metodologia

Para a determinação do valor do terreno foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

9.2.2.2. Elementos Comparativos

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar terrenos disponíveis para venda.

O campo amostral utilizado para a determinação do valor do terreno é composto por 05 (cinco) elementos comparativos que podem ser observados junto ao Anexo 1 – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, frente, profundidade, área, topografia, aproveitamento e outras que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a determinação do valor unitário.

9.2.2.3. Tratamento por Fatores

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:



Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local.

Os índices utilizados para aferição foram baseados na seguinte escala de valores:

I. Equipamentos Urbanos

Variáveis	Sim	Não
Trafegabilidade	20	0
Luz Domiciliar	13	0
Rede de Água	11	0
Luz Pública	7	0
Guias e Sarjetas	5	0
Rede de Esgoto	4	0
Telefonia	2	0
Gás	1	0

Pavimentação		Distância ao Transporte Coletivo		Largura da Via	
Asfalto	17	Até 100m	15	Praças	5
Paralelepípedo	16	De 100 a 300m	10	Acima de 20m	5
Cascalho ou Pedra	8	De 300 a 500m	5	De 10 a 20m	3
Terra	5	Acima de 500m	0	Até 10m	1



Our Knowledge is your Property

II. Características da Região

Densidade de Ocupação		Nível Econômico		Fator Comercial	
De 100% a 70%	1,00	Classe Alta	1,50 a 2,00	Alto	1,00
De 70% a 40%	0,95	Classe Média-Alta	1,25 a 1,50	Médio-Alto	0,95
Abaixo de 40%	0,90	Classe Média	1,00 a 1,25	Médio	0,90
		Classe Média-Baixa	0,85 a 1,00	Médio-Baixo	0,85
		Classe Baixa	0,70 a 0,85	Baixo	0,80

Fator Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{área de elemento avaliando})}$ = > para diferença inferior a 30%

ou,

$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{área de elemento avaliando})}$ = > para diferença superior a 30%

9.2.2.4. Situação Paradigma

A situação paradigma considerada, que possibilitará a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
• Área de Terreno =	23.252,17 m ²
• Índice de Local =	99,28



Our Knowledge is your Property

9.2.2.5. Valor Unitário do Terreno

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, topografia e área, conforme Anexo 2 – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

. Valor Unitário Básico **R\$ 86,08/m²**

9.2.2.6. Valor do Terreno

Multiplicando-se o valor unitário pela área de terreno, tem-se o seguinte valor, para Maio de 2010:

TERRENO = R\$ 86,08/m² x 23.252,17m²

Em números redondos:

TERRENO = R\$ 2.000.000,00

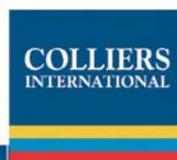
9.2.3. Valor da Construção

9.2.3.1. Metodologia

Para a determinação do valor da construção foi aplicado o Método da Quantificação do Custo que identifica o valor do bem ou de suas partes constituintes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

9.2.3.2. Área Equivalente de Construção

Para cálculo do custo de construção, é preciso adequar os custos dos diferentes pavimentos, através do conceito de área equivalente e a utilização de um único custo unitário de construção, conforme preconizado pela NBR 12.721.



EDIFICAÇÃO	ÁREA (m ²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m ²)
- Hospital Veterinário	580,77	1,00	580,77
- Depósito de Alimentos	30,41	0,60	18,25
- Área de recuperação de Animais	414,90	0,20	82,98
- Patologia	164,72	1,00	164,72
- Patologia	164,72	0,20	115,66
- Piscina	578,31	0,20	254,40
- Quadra coberta	1.272,00	1,00	288,27
- Vestiários/ Sala de Ginástica	288,27	1,00	559,56
- Prédio (térreo)	559,56	1,00	458,46
TOTAL	4.512,12		2.523,07

9.2.3.3. Custo Unitário de Construção

O Custo Unitário de Construção foi obtido a partir do levantamento de mercado efetuado pela Editora Pini publicado na Revista Guia da Construção, que apresenta um custo unitário básico de construção para diversos tipos e imóvel de diferentes padrões construtivos, referidos a uma determinada data-base.

Para os cálculos, o custo foi atualizado para a data de referência do presente laudo e foram considerados também alguns custos adicionais, não computados na formação do custo unitário levantado pela PINI, conforme tabela abaixo:



Our Knowledge is your Property

Índice Utilizado:	Comercial - Prédio sem Elevador - Médio	
	R\$ 1.145,00 /m ²	
Data do Índice:	mar/10	
Data Base:	mai/10	
Atualização	0,50 %	
Ajuste de Padrão	0,85	
Índice Atualizado:	R\$ 978,12 /m ²	
Custos Adicionais	%	
Fundações Especiais	0,00	R\$ 0,00 /m ²
Elevadores	0,00	R\$ 0,00 /m ²
Acabamentos Especiais	0,00	R\$ 0,00 /m ²
Projeto	1,00	R\$ 9,78 /m ²
Instalações Especiais	0,00	R\$ 0,00 /m ²
Instalações Hidráulicas	0,00	R\$ 0,00 /m ²
Dificuldade de Obra	0,00	R\$ 0,00 /m ²
Ar Condicionado	0,00	R\$ 0,00 /m ²
Subtotal		R\$ 987,90 /m ²
Despesas Indiretas	4,00 %	R\$ 39,52 /m ²
Subtotal		R\$ 1.027,42 /m ²
Taxa de Administração	12,00 %	R\$ 123,29 /m ²
Custo Unitário de Construção		R\$ 1.150,71 /m²

9.2.3.4. Fator de Depreciação

Para a consideração da depreciação do imóvel foi utilizado o critério de Ross/Heidecke que leva em conta o estado de conservação em que se apresenta a edificação, a sua vida útil e a sua idade. Neste método, o fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, na primeira coluna a idade em percentual da vida útil provável (I/V) e, na primeira linha, o estado de conservação do imóvel. Obtido o fator k resultante da tabela de Ross-Heidecke, o percentual da depreciação física (F_d) a ser aplicado resulta da equação abaixo:

$$F_d = (100 - k) / 100$$



Our Knowledge is your Property

EDIFICAÇÃO	IDADE (anos)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	FATOR DE DEPRECIÇÃO
- Hospital Veterinário	7	B	0,945
- Depósito de Alimentos	7	B	0,945
- Área de recuperação de Animais	7	B	0,945
- Patologia	7	B	0,945
- Patologia	7	B	0,945
- Piscina	3	B	0,979
- Quadra coberta	7	B	0,945
- Vestiários / Sala de Ginástica	7	B	0,945
- Prédio (térreo)	7	B	0,945

9.2.3.5. Valor da Construção

O valor da construção corresponde ao produto entre o custo unitário, a área construída equivalente e o fator de depreciação.

EDIFICAÇÃO	ÁREA EQUIVALENTE (m ²)	FATOR DE DEPRECIÇÃO	VALOR DA EDIFICAÇÃO (R\$)
- Hospital Veterinário	580,77	0,945	630.000,000
- Depósito de Alimentos	18,25	0,945	20.000,000
- Área de recuperação de Animais	82,98	0,945	90.000,000
- Patologia	164,72	0,945	180.000,000
- Patologia	115,66	0,945	125.000,000
- Piscina	254,40	0,979	285.000,000
- Quadra coberta	288,27	0,945	315.000,000
- Vestiários / Sala de Ginástica	559,56	0,945	610.000,000
- Prédio (térreo)	458,46	0,945	500.000,000
TOTAL	2.523,07		2.755.000,00

Logo, o valor total de construção é, em números redondos:

CONSTRUÇÃO = R\$ 2.760.000,00

9.2.3.6. Valor das Outras Benfeitorias

Estimou-se ainda uma verba equivalente a 5% do Valor da Construção para itens não incluídos na área construída, consideradas como Outras Benfeitorias.

OUTRAS BENFEITORIAS = R\$ 140.000,00



Our Knowledge is your Property

9.2.4. Valor de Venda

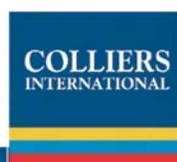
Computados os valores calculados, o valor da propriedade para venda é de:

VENDA = Valor do Terreno + Valor da Construção + Valor das Outras Benfeitorias

VENDA = R\$ 2.000.000,00 + R\$ 2.760.000,00 + 140.000,00

Em números redondos:

Valor de Venda = R\$ 4.900.000,00
(quatro milhões e novecentos mil reais)
Maio/2010



Our Knowledge is your Property

10. Termo de Encerramento

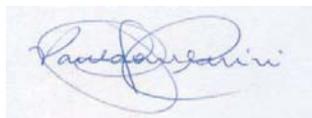
Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 37 (trinta e sete) folhas e 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 31 de Maio de 2010.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA-SP: 0931874



Paula Cristina Alonso Casarini
Engenheira Civil
CREA 5.060.339.429

COLLIERS
INTERNATIONAL

Our Knowledge is your Property



ANEXOS



Our Knowledge is your Property



ANEXO 1

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Our Knowledge is your Property

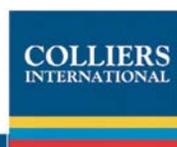
1	Endereço:	Av. Joaquim Lopes Aguiar, próximo a rodoviária	Fonte:	Galo Imóveis (19) 3571-1192 / 9784 4780	
O/T:	O	Município	Leme, SP	Preço (R\$):	900.000,00
V/L:	V	Área de terreno (m ²):	3.000,00	Valor do Terreno (R\$):	810.000,00
Mês	5	Área de construção (m ²):	0,00	Fator de elasticidade:	0,90
Ano	2010	Valor da construção (R\$):	0,00	Valor Unitário Homogenizado:	R\$ 98,55 /m ²
Observações					
Preço unitário de terreno, descontados fator de elasticidade e valor de construção:					R\$ 270,00 /m ²

2	Endereço:	Rua Mariestela x Rua Getulio Vargas	Fonte:	Sr. Mauricio (19) 3571-3961/9739-3534	
O/T:	O	Município	Leme, SP	Preço (R\$):	1.300.000,00
V/L:	V	Área de terreno (m ²):	7.000,00	Valor do Terreno (R\$):	1.170.000,00
Mês	5	Área de construção (m ²):	0,00	Fator de elasticidade:	0,90
Ano	2010	Valor da construção (R\$):	0,00	Valor Unitário Homogenizado:	R\$ 93,43 /m ²
Observações					
Preço unitário de terreno, descontados fator de elasticidade e valor de construção:					R\$ 167,14 /m ²

3	Endereço:	Rodovia Anhanguera Km 185	Fonte:	Sr. Samuel (19) 8161-1501	
O/T:	O	Município	Leme, SP	Preço (R\$):	940.160,00
V/L:	V	Área de terreno (m ²):	11.752,00	Valor do Terreno (R\$):	846.000,00
Mês	5	Área de construção (m ²):	0,00	Fator de elasticidade:	0,90
Ano	2010	Valor da construção (R\$):	0,00	Valor Unitário Homogenizado:	R\$ 100,57 /m ²
Observações					
Preço unitário de terreno, descontados fator de elasticidade e valor de construção:					R\$ 71,99 /m ²

4	Endereço:	Av. Dr. Jambeiro Costa, frente ao 3100	Fonte:	Sr. Daniel (19) 9647-2363	
O/T:	O	Município	Leme, SP	Preço (R\$):	320.000,00
V/L:	V	Área de terreno (m ²):	5.119,05	Valor do Terreno (R\$):	288.000,00
Mês	5	Área de construção (m ²):	0,00	Fator de elasticidade:	0,90
Ano	2010	Valor da construção (R\$):	0,00	Valor Unitário Homogenizado:	R\$ 70,21 /m ²
Observações					
Preço unitário de terreno, descontados fator de elasticidade e valor de construção:					R\$ 56,26 /m ²

5	Endereço:	Av. Dr. Jambeiro Costa	Fonte:	Sr. Daniel (19) 9647-2363	
O/T:	O	Município	Leme, SP	Preço (R\$):	130.000,00
V/L:	V	Área de terreno (m ²):	2.000,00	Valor do Terreno (R\$):	117.000,00
Mês	5	Área de construção (m ²):	0,00	Fator de elasticidade:	0,90
Ano	2010	Valor da construção (R\$):	0,00	Valor Unitário Homogenizado:	R\$ 67,63 /m ²
Observações					
Preço unitário de terreno, descontados fator de elasticidade e valor de construção:					R\$ 58,50 /m ²

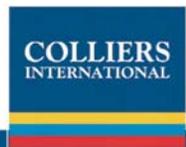


Our Knowledge is your Property



ANEXO 2

TRATAMENTO POR FATORES



Our Knowledge is your Property

Elemento	Valor Unitário (R\$/m ²) descontados fator oferta	F Transp	F Area	Fator Final	q (R\$/m ²)
1	270,00	0,5910	0,7740	0,365	98,55
2	167,14	0,6980	0,8610	0,559	93,43
3	71,99	1,4790	0,9180	1,397	100,57
4	56,26	1,4200	0,8280	1,248	70,21
5	58,50	1,4200	0,7360	1,156	67,63

Legenda: Unitário Vu: Valor Unitário, descontado o fator de fonte, em R\$/m²; F Transp: Fator transposição; F área: Fator Área; Fator Final = $\sum Fi - n + 1$ (onde n é o número de fatores utilizados); q: Valor Unitário Homogeneizado.

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma = R\$	430,39 / m ²
Número de Elementos =	5
Valor Médio = R\$	86,08 / m ²
Intervalo para Saneamento	
Limite Inferior = R\$	60,25 / m ²
Limite Superior = R\$	111,90 / m ²
Média Saneada	
Soma = R\$	430,39 / m ²
Número de Elementos =	5
Valor Médio = R\$	86,08 / m ²

**INTERVALO DE CONFIANÇA
TEORIA DAS PEQUENAS AMOSTRAS**

Número de Amostras:	5
Número de Graus de Liberdade:	4
t _c (tabelado):	1,533
Desvio Padrão =	15,9
Limite Inferior = R\$	75,18 / m ²
Limite Superior = R\$	96,98 / m ²

CAMPO DE ARBÍTRIO

Elementos Efetivamente Utilizados

Limite Inferior = R\$	67,63 / m ²
Limite Superior = R\$	100,57 / m ²

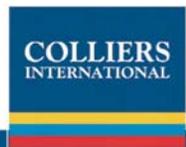
Campo de Arbítrio

Limite Inferior = R\$	77,47 / m ²
Limite Superior = R\$	94,69 / m ²



ANEXO 3

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

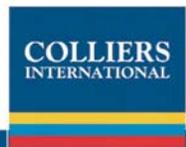


Our Knowledge is your Property



ANEXO 4

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO



Our Knowledge is your Property

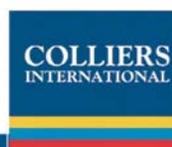
De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2004 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Valor Determinado	Método	Grau de Fundamentação
Valor do Terreno	Comparativo	I
Valor da Construção	Quantificação do Custo	I
Valor de Venda	Evolutivo	I

Grau de Precisão

Valor Determinado	Método	Grau de Precisão
Valor do Terreno	Comparativo	III



Our Knowledge is your Property



**Alameda Maria Tereza, 2.000
Bairro Dois Córregos
Valinhos - SP**

Preparado para:
Pátria Investimentos / Anhanguera Educacional
A/C: Sr. Olivar Sanfins

Preparado por:
Edson Santos
Paula Casarini

Junho de 2010
Laudo 908/10



Our Knowledge is your Property

SUMÁRIO E CONCLUSÕES

O imóvel avaliando localiza-se na Alameda Maria Tereza, 2.000, no Bairro de Dois Córregos – Município de Valinhos – SP.

O presente laudo tem por finalidade a determinação do Valor de Mercado que segundo a Norma para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais podem ser definidos como:

“a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.



Trata-se de imóvel institucional erigido em um terreno com 14.530,00m², com área total construída de 4.886,45m².

Para determinação do valor de venda foi utilizado o Método Evolutivo, que permite a identificação do valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (terreno mais construção).

VALOR DE VENDA:

Valor de Venda	R\$ 9.260.000,00
(Maio de 2010)	(Nove milhões, duzentos e sessenta mil reais)



Our Knowledge is your Property

Índice

1. Solicitante	4
2. Objeto	4
3. Finalidade	4
4. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes	4
5. Data de Referência	5
6. Vistoria	5
6.1. Caracterização da Região	6
6.2. Mapa de Localização	7
6.3. Relatório Fotográfico	8
6.4. Características do Entorno Imediato	9
6.5. Caracterização da Propriedade	10
6.5.1. Terreno	10
6.5.2. Construções	10
7. Características de zoneamento	25
8. Diagnóstico do Mercado	26
9. Avaliação do Imóvel	28
9.1. Referências Normativas	28
9.2. Valor de Venda	29
9.2.1. Metodologia	29
9.2.2. Valor do Terreno	29
9.2.3. Valor da Construção	32
9.2.4. Valor de Venda	35
10. Termo de Encerramento	36

1. Solicitante

Pátria Investimentos/Anhanguera Educacional.

2. Objeto

Descrição: Alameda Maria Tereza, 2.000 – Dois Córregos – Valinhos – SP.

Área de Terreno: 14.530,00m²

Área de Construção Total: 4.886,45m²

3. Finalidade

Determinação do Valor de Mercado para Venda.

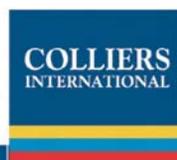
4. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados nos meses de Maio de 2010.

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”.

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que as medidas do terreno e de construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções.



Our Knowledge is your Property

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação. Não foram efetuadas medições de campo.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel.

Para lastrear o processo avaliatório foram consultados os seguintes documentos:

- Cópia da planta de implantação do projeto;
- Área construída extraída do quadro de áreas da planta de implantação;
- Folha de rosto do carnet do IPTU exercício 2010.

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para nossos cálculos e apropriação final de valor.

Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

5. Data de Referência

Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e são válidos para a data base de seus cálculos (Junho de 2010).

6. Vistoria

A vistoria do imóvel foi realizada com o acompanhamento do Sr. Olivar Sanfins, funcionário da Anhanguera Educacional.

Toda a área deste imóvel foi devidamente visitada. Entretanto, todas as inspeções caracterizaram-se por levantamentos visuais.

Foram realizadas ainda análises na circunvizinhança de forma a enquadrar as características do imóvel ao contexto urbano e mercadológico ao qual pertence. Para tanto foram estudados aspectos de localização, físicos, econômicos, de uso e ocupação do solo, de infra-



estrutura urbana e de equipamentos comunitários e de serviços à população.

6.1. Caracterização da Região

Aspectos de Localização

Endereço	: Alameda Maria Tereza, 2.000
Município - Estado	: Valinhos – SP
Densidade de Ocupação	: Média
Padrão Econômico	: Médio para Médio-Alto
Categoria de Uso Predominante	: Misto
Valorização Imobiliária	: Em valorização
Vocação	: Residencial e Industrial
Acessibilidade	: Boa
Intensidade do Tráfego	: Baixo

Equipamentos Urbanos e Comunitários

Melhoramentos

Rede de Água	: Existente
Coleta de Lixo	: Existente
Energia Elétrica	: Existente
Esgoto Pluvial	: Existente
Esgoto Sanitário	: Existente
Arborização	: Existente
Iluminação Pública	: Existente
Pavimentação	: Existente
Telefone	: Existente



Our Knowledge is your Property

6.3. Relatório Fotográfico



Alameda Maria Tereza, imóvel à esquerda



Alameda Maria Tereza, imóvel à direita



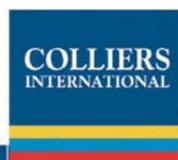
Rodovia Cdr. Guilherme Mamprim, sentido Centro



Rodovia Cdr. Guilherme Mamprim, sentido Rodovia Anhanguera



Fachada do Imóvel



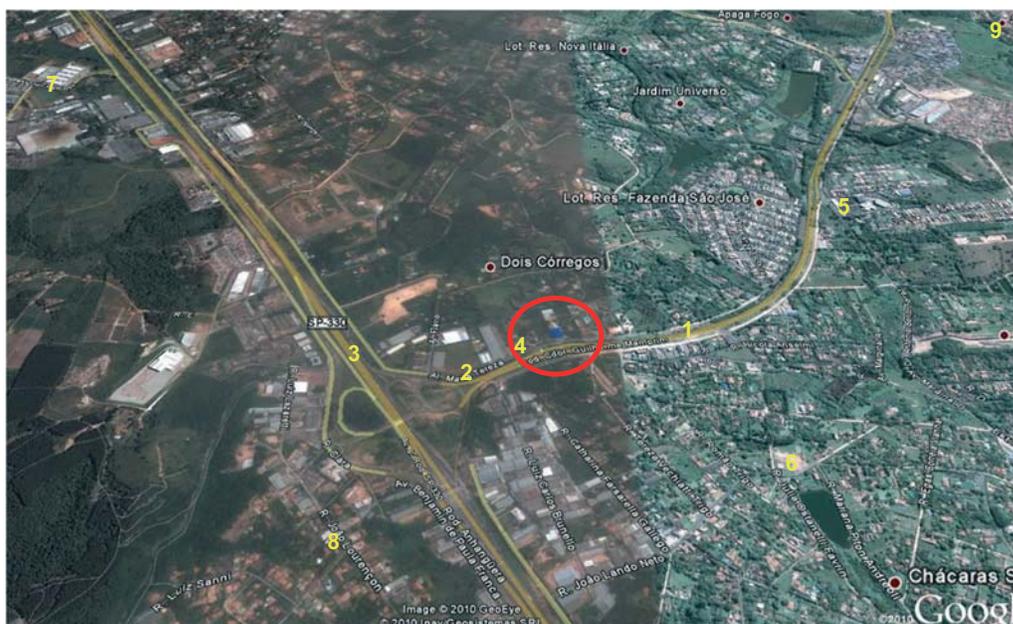
Our Knowledge is your Property

6.4. Características do Entorno Imediato

A região onde o imóvel está inserido é uma área mista com predominância residencial e industrial. Localizado há pouco mais de 1000 metros dos Bairros Macuco e Vila Verde com predominância industrial e vizinho a outros bairros estritamente residencial.

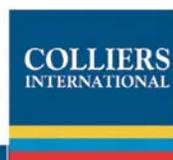
A região possui uma boa infraestrutura urbana, com vias largas e bem pavimentadas, iluminação pública, rede de água, esgoto e transporte público.

O imóvel tem fácil acesso pela Rodovia Cdor. Guilherme Mamprim e Alameda Maria Tereza além da Rodovia Anhanguera que dista a menos de 300m do imóvel



Dentre os pontos notáveis da região destacam-se:

- Rodovia Cdor. Guilherme Mamprim (01)
- Alameda Maria Tereza (02)
- Rodovia SP 330 – Via Anhanguera (03)
- Colégio Objetivo (04)
- Colégio Etapa (05)



Our Knowledge is your Property

- Estância Recreativa San Fernando (06)
- Bairro Industrial Macuco (07)
- Bairro Industrial Vale Verde (08)
- Centro (09)

6.5. Caracterização da Propriedade

6.5.1. Terreno

O terreno apresenta as seguintes características:

Área Total de Terreno: 14.530,00m²

NOTA: As áreas de terreno e construção foram obtidas através do IPTU e Quadro de áreas da planta de implantação fornecida pelo consulente

Superfície: seca

Topografia: declive suave

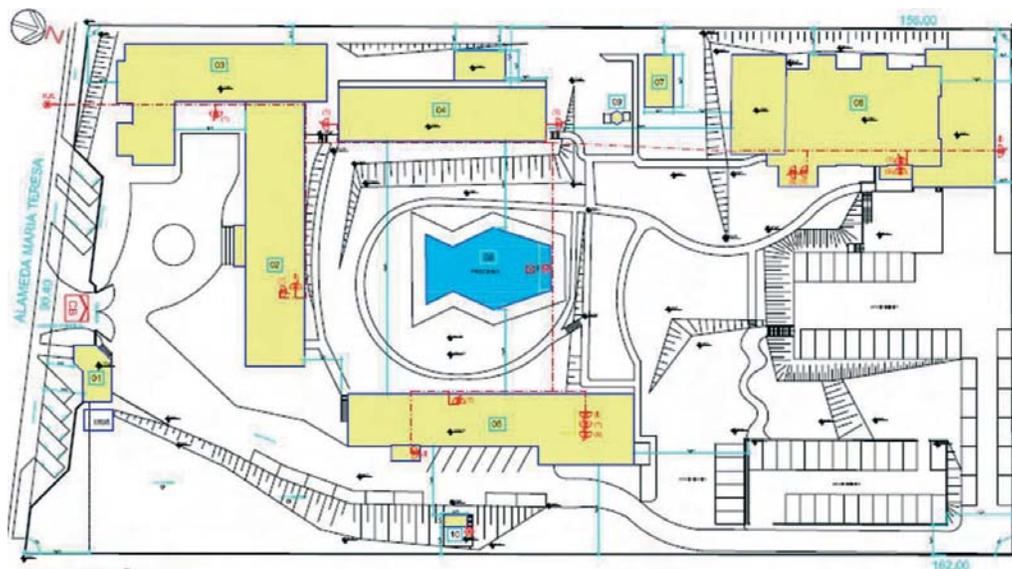
Frente: ao nível do logradouro

Formato: irregular

6.5.2. Construções

O objeto de avaliação corresponde a um imóvel institucional com área construída de 4.886,45m², conforme implantação e distribuído da seguinte forma:





Guarita

Área: 79,75m²

Características Principais

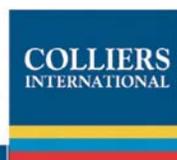
Estrutura: Alvenaria
 Fechamento: Blocos de concreto e tijolo aparente
 Idade: 23 anos
 Estado de Conservação: Regular

Divisão Interna:

Térreo: Recepção, sala de espera, sanitário.

Acabamentos:

Piso: Cerâmico
 Paredes: Alvenaria com pintura e azulejo
 Forro: Laje
 Esquadrias: Ferro e alumínio



Our Knowledge is your Property

Fotografias:

Vista externa do prédio



Sala de Espera

Bloco A

Área: 619,64m²

Características Principais

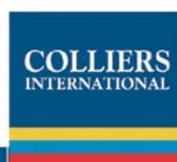
Estrutura: Concreto
 Fechamento: Alvenaria
 Idade: 23 anos
 Estado de Conservação: Regular

Divisão Interna:

Térreo: Presidência.

Acabamentos:

Piso: Granito, mármore e carpete
 Paredes: Bloco de concreto, pintura e tijolo aparente
 Forro: Laje, gesso e telha sobre estrutura de madeira
 Esquadrias: Ferro e metálicas



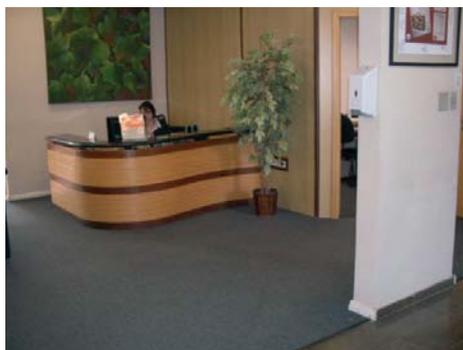
Our Knowledge is your Property

Fotografias:

Vista externa do prédio



Entrada principal



Recepção



Área administrativa

Bloco B

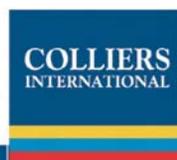
Área: 472,96m²

Características Principais

Estrutura: Concreto
 Fechamento: Alvenaria
 Idade: 23 anos
 Estado de Conservação: Regular

Divisão Interna:

Térreo: Área Administrativa.



Our Knowledge is your Property

Acabamentos:

Piso:	Carpete, Paviflex e piso cerâmico
Paredes:	Bloco de concreto, pintura e tijolo aparente
Forro:	Laje, gesso e telha sobre estrutura de madeira
Esquadrias:	Ferro e metálicas

Fotografias:

Corredor Principal



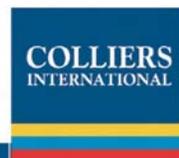
Fachada externa



Área administrativa

**Bloco C**

Área: 375,05m²



Our Knowledge is your Property

Características Principais

Estrutura:	Concreto
Fechamento:	Alvenaria
Idade:	23 anos
Estado de Conservação:	Regular

Divisão Interna:

Térreo:	RH e área administrativa
---------	--------------------------

Acabamentos:

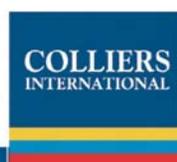
Piso:	Carpete, Paviflex e piso cerâmico
Paredes:	Bloco de concreto, pintura, tijolo aparente e vidros
Forro:	Laje, gesso e telha sobre estrutura de madeira
Esquadrias:	Ferro e metálicas

Fotografias:

Vista externa do prédio



Parede lateral da unidade



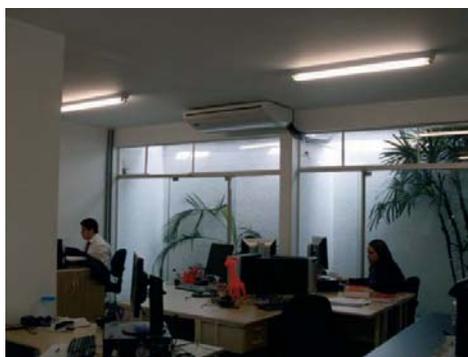
Our Knowledge is your Property



Detalhe de esquadrias



Corredor de acesso as salas administrativas



Área administrativa



Detalhe de ar condicionado da unidade

Bloco D

Área: 1.120,31m²

Características Principais

Estrutura: Bloco de concreto
 Fechamento: Alvenaria
 Idade: 23 anos
 Estado de Conservação: Regular

Divisão Interna:

Térreo: Auditórios, área administrativa e depósitos.



Our Knowledge is your Property

Acabamentos:

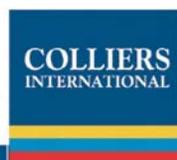
Piso:	Carpete, Paviflex e piso cerâmico
Paredes:	Bloco de concreto, pintura, tijolo aparente e vidros
Forro:	Laje, gesso e telha sob estrutura de madeira
Esquadrias:	Ferro e metálicas

Fotografias:

Fachada do Imóvel



Área administrativa - pavimento térreo



Our Knowledge is your Property



Área administrativa - 1º pavimento



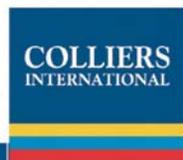
Área administrativa - pavimento superior



Copa



Sanitário



Our Knowledge is your Property



Auditórios



Acesso aos depósitos

Bloco E

Área: 1.858,86m²

Características Principais

Estrutura: Bloco de concreto
 Fechamento: Alvenaria
 Idade: 23 anos
 Estado de Conservação: Regular

Divisão Interna:

Cozinha, refeitórios, sala de controle, área administrativa

COLLIERS
INTERNATIONAL

Our Knowledge is your Property

Acabamentos:

Piso:	Carpete, Paviflex e piso cerâmico
Paredes:	Bloco de concreto, pintura, tijolo aparente e vidros
Forro:	Laje, gesso e telha sobre estrutura de madeira
Esquadrias:	Ferro e metálicas

Fotografias:

Vista externa do prédio



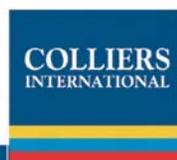
Vista lateral do prédio



Fundos do prédio



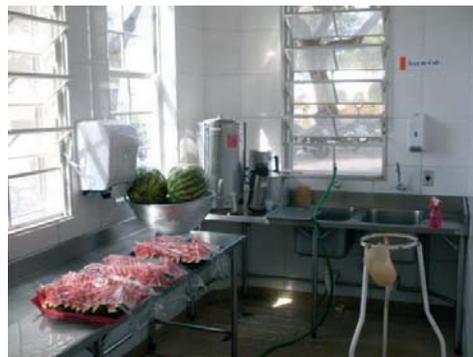
Corredor de entrada



Our Knowledge is your Property



Cozinha



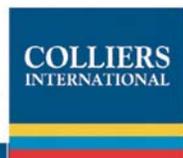
Cozinha



Refeitório



Refeitório da presidência



Our Knowledge is your Property



Engenharia



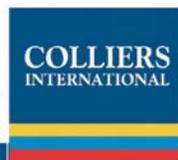
Copa da engenharia



Sala de controle de segurança



Área administrativa



Our Knowledge is your Property



Sala administrativa



Sala de reunião

Outras benfeitorias

- Cabeamento subterrâneo
- Ar condicionado central
- Gerador
- Transformadores
- Circuito Fechado de TV
- Sistema especial de pára-raios
- Piscina
- Estacionamento

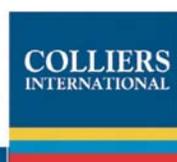
Fotografias:



Cabeamento subterrâneo



Ar condicionado central



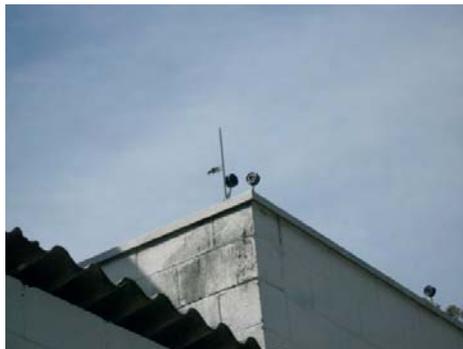
Our Knowledge is your Property



Gerador de energia



Transformadores



Sistema de para raios



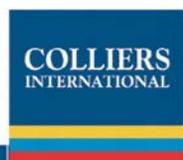
Circuito de CFTV



Piscina



Estacionamento



Our Knowledge is your Property

7. Características de zoneamento

O imóvel enquadra-se em uma **Zona 3F2 – Zona de Predominância Residencial VI**, conforme mapa abaixo:



Essa zona possui os seguintes parâmetros de utilização:

PLANO DIRETOR III LEI Nº 3841/04			ANEXO I		TABELA I (13/22)				ZONA "3F2" – ZONA DE PREDOMINÂNCIA RESIDENCIAL VI												
DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA: USOS DO SOLO, PARCELAMENTO E EDIFICAÇÕES																					
USO DO SOLO			PARCELAMENTO						CONSTRUÇÃO												
OCUPAÇÃO	SUB-CATEGORIA DE USO	DENSIDADE MÁXIMA	ÁREA MÍNIMA A SER PARCELADA (m²)	TESTADA MÍNIMA A SER PARCELADA (m)	LARGURA MÍNIMA DE VIA (m)				ÁREA INSTITUCIONAL (A.U.)		USO	CONDICIONADO	TAXA MÁX. DE OCUPAÇÃO (T.O.)	ÍNDICE MÁXIMO DE APROVEITAMENTO (I.A.)	GABARITO MÁXIMO	RECULO FRONTAL MÍNIMO DE VIA (m)		AFASTAMENTO MÍNIMO (m)		Nº MÍNIMO DE VAGAS PARA VEÍCULOS	TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE
					VIA PRINCIPAL	VIA SECUNDÁRIA	VIA PRINCIPAL	VIA SECUNDÁRIA	LOTE	GLEBA						FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	DIVISA LATERAL	DIVISA FUNDO		
RUH	I	*1	4.000,00	20,00 *2	15,00 *3	15,00 *3	15,00 *3	12,00 *3	20 m² por unidade resultante do parcelamento *4	5% da A.T.	R	LOTE	0,7	2,0	2	4,00	2,00	0 *5	0 *6	1 por residência	0,15
UCH MCH URH MH	II B, B5 *9	*1	4.000,00	20,00 *2	15,00 *3	15,00 *3	15,00 *3	12,00 *3	20 m² por unidade resultante do parcelamento *4	5% da A.T.	C I	LOTE	0,7	2,0	2	4,00	2,00	0 *5	0 *6	1 para cada 100,00 m² de construção *17	0,15



Our Knowledge is your Property

DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA FRAÇIONAMENTO E CONSTRUÇÃO EM CONDOMÍNIO																								
IMÓVEL A SER FRAÇIONADO				FRAÇIONAMENTO								CONSTRUÇÃO												
TIPO DE GABARITO	OCUPAÇÃO	CONDIÇÃO	ÁREA (m ²)		TESTADA MINIMA (m)		Nº MÁXIMO DE UNIDADES RESIDENCIAIS	LARGURA MINIMA DE VIAS OU ACESSOS PARTICULARES		ÁREA MINIMA DE SISTEMA DE LAZER COMUM	ÁREA MINIMA INSTITUCIONAL	GABARITO MÁXIMO	FRAÇÃO PRIVATIVA		RECULO FRONTAL MÍNIMO DE VIAS PÚBLICAS (m)		RECULO FRONTAL MÍNIMO DE ACESSOS E VIAS PARTICULARES (m)		AFASTAMENTO MÍNIMO (m)		Nº MÍNIMO DE VAGAS PARA VEÍCULOS	TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE		
			MÍNIMA	MÁXIMA	ENTRADA DO EMPREENDIMENTO	FRAÇÃO ISAL PRIVATIVA		PRINCIPAL	SECUNDÁRIA				TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO (T.O.)	ÍNDICE MÁXIMO DE APROVEITAMENTO (I.A.)	FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	FRENTE PRINCIPAL	FRENTE SECUNDÁRIA	DIVISAS FRAÇÃO PRIVATIVA	ENTRE BLOCOS		FRAÇÃO PRIVATIVA RESIDENCIAL	ÁREA TOTAL DO TERRENO	
HORIZONTAL	RMH CRH	LOTE	8.000,00	100.000,00	15,00	8,00	A.T. 2400	15,00	12,00	6 m ² por unidade residencial	20 m ² por unidade de fração	2	0,7	1,6	4,00	2,00	4,00	2,00	2,00	4,00	1,8 por residência	0,15	0	
		GLEBA					0,65 A.T. 2400			10% da A.T.	5% da A.T.		0,5	1,0										
	CCH CRH	LOTE	8.000,00	100.000,00	15,00	0	0	15,00	12,00	0	0	2	0,7	1,6	4,00	3,00	4,00	2,00	2,00	4,00	1 para cada 100,00 m ² de construção	0	0,15	
		GLEBA					0			10% da A.T.	5% da A.T.		0,5	1,0										
VERTICAL	0	LOTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		GLEBA																						
	0	LOTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		GLEBA																						

São os seguintes os usos permitidos:

- Residencial, Comercial e Serviços
- Instituição local
- Indústria de pequeno porte

8. Diagnóstico do Mercado

O município de Valinhos fica na Região Metropolitana de Campinas, junto às Rodovias Anhanguera, Bandeirantes, Dom Pedro I e José Roberto Magalhães Teixeira.

Com área de 148,90 Km² é considerado como 8º município mais populoso da região metropolitana de Campinas com aproximadamente 83 mil habitantes, tendo idêntica posição na densidade demográfica.

Limita-se com as cidades de Campinas, Morungaba, Itatiba, Vinhedo e Itupeva, além de encontrar-se há uma distância de aproximadamente 90 km da cidade de São Paulo.

Valinhos pode ser considerada como promissor pólo de desenvolvimento econômico, destinado a empresas das mais diversas atividades, na área da indústria, comércio e serviço. A cidade dispõe de atividades produtivas de alta tecnologia voltadas para plásticos, embalagens de papel e papelão, metalurgia, informática,



microeletrônica, e tem forte vocação para desenvolvimento do setor logístico.

A região oferece multiplicidades de atividades econômicas o que potencializa a atração para novos investimentos.

Quanto à infraestrutura, Valinhos dispõe de completos serviços de Telecomunicações, Energia Elétrica, Água, Esgoto e linha de gasoduto que serve empresas e postos de abastecimento veicular - GNV (Gás Natural veicular).

O município também oferece um bom sistema de atendimento na área da Saúde.

Em relação ao mercado imobiliário, com o grande número de chácaras disponíveis, as facilidades de comércio, serviços e trabalhos decorrentes da proximidade com a cidade de Campinas, aliados à tranquilidade do município e ao fato da cidade possuir uma escola tradicional, levou os empreendedores, rapidamente, a transformarem antigas áreas em condomínios com boa aceitação pela população.

Desta forma, ao longo do tempo, Valinhos passou a caracterizar-se como uma cidade de condomínios de luxo, com moradores de alta renda.

Com relação ao imóvel, localiza-se numa região um pouco afastada do centro, mas de fácil acesso.

As construções são boas e dotadas de bom estado de conservação.

Analisando-se o imóvel sob a ótica do mercado imobiliário podem ser destacados como os principais pontos:



<p style="text-align: center;">PONTOS FORTES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Imóvel dotado de boa infraestrutura - Imóvel de fácil acesso pela Alameda Maria Tereza e a Rodovia Governador Guilherme Mamprim que faz ligação com a Rodovia SP 330 – Via Anhanguera; - Construções em bom estado de conservação 	<p style="text-align: center;">ASPECTOS DESAFIADORES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Localizado a 5 km do centro da cidade; - Bairro carente de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local
<p style="text-align: center;">OPORTUNIDADES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zoneamento favorável a outros usos 	<p style="text-align: center;">AMEAÇAS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Imóvel subdividido em vários blocos com dificuldade de apatação para outros usos

9. Avaliação do Imóvel

9.1. Referências Normativas

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2005, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.



Our Knowledge is your Property

9.2. Valor de Venda

9.2.1. Metodologia

Tendo em vista as características específicas da propriedade e da região, na qual não seria possível coletar elementos comparativos para o imóvel avaliando em número suficiente, para a determinação do valor de venda foi adotado o Método Evolutivo.

Através desse método o valor da propriedade é definido pelo somatório de seus componentes (terreno e construção).

9.2.2. Valor do Terreno

9.2.2.1. Metodologia

Para a determinação do valor do terreno foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

9.2.2.2. Elementos Comparativos

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar terrenos disponíveis para venda.

O campo amostral utilizado para a determinação do valor do terreno é composto por 05 (cinco) elementos comparativos que podem ser observados junto ao Anexo 1 – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, frente, profundidade, área, topografia, aproveitamento e outras que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a determinação do valor unitário.



9.2.2.3. Tratamento por Fatores

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

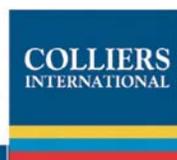
Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local.

Os índices utilizados para aferição foram baseados na seguinte escala de valores:

I. Equipamentos Urbanos

Variáveis	Sim	Não
Trafegabilidade	20	0
Luz Domiciliar	13	0
Rede de Água	11	0
Luz Pública	7	0
Guias e Sarjetas	5	0
Rede de Esgoto	4	0
Telefonia	2	0
Gás	1	0



Pavimentação		Distância ao Transporte Coletivo		Largura da Via	
Asfalto	17	Até 100m	15	Praças	5
Paralelepípedo	16	De 100 a 300m	10	Acima de 20m	5
Cascalho ou Pedra	8	De 300 a 500m	5	De 10 a 20m	3
Terra	5	Acima de 500m	0	Até 10m	1

II. Características da Região

Densidade de Ocupação		Nível Econômico		Fator Comercial	
De 100% a 70%	1,00	Classe Alta	1,50 a 2,00	Alto	1,00
		Classe Média-Alta	1,25 a 1,50	Médio-Alto	0,95
De 70% a 40%	0,95	Classe Média	1,00 a 1,25	Médio	0,90
Abaixo de 40%	0,90	Classe Média-Baixa	0,85 a 1,00	Médio-Baixo	0,85
		Classe Baixa	0,70 a 0,85	Baixo	0,80

Fator Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{área de elemento avaliando})} = > \text{ para diferença inferior a 30\%}$$

ou,

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/16}}{(\text{área de elemento avaliando})} = > \text{ para diferença superior a 30\%}$$



Our Knowledge is your Property

9.2.2.4. Situação Paradigma

A situação paradigma considerada, que possibilitará a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
• Área de Terreno =	14.530,00 m ²
• Índice de Local =	97,91

9.2.2.5. Valor Unitário do Terreno

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, topografia e área, conforme Anexo 2 – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

. Valor Unitário Básico **R\$ 206,16/m²**

9.2.2.6. Valor do Terreno

Multiplicando-se o valor unitário pela área de terreno, tem-se o seguinte valor, para Maio de 2010:

$$\text{TERRENO} = \text{R\$ } 206,16/\text{m}^2 \times 14.530,00 \text{ m}^2$$

Em números redondos:

$$\text{TERRENO} = \text{R\$ } 3.000.000,00$$

9.2.3. Valor da Construção

9.2.3.1. Metodologia

Para a determinação do valor da construção foi aplicado o Método da Quantificação do Custo que identifica o valor do bem ou de suas partes constituintes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.



9.2.3.2. Área Equivalente de Construção

Para cálculo do custo de construção, é preciso adequar os custos dos diferentes pavimentos, através do conceito de área equivalente e a utilização de um único custo unitário de construção, conforme preconizado pela NBR 12.721.

EDIFICAÇÃO	ÁREA (m²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
Guarita	79,75	1,20	95,70
Bloco A - Administração Presidência	619,64	1,20	743,57
Bloco B - Administração	472,96	1,00	472,96
Bloco C - Administração	375,05	1,00	375,05
Bloco D - Almoxarifado e Administrativo	1.858,86	1,14	2.119,10
Bloco E - Administração	1.120,31	1,00	1.120,31
Cabine de Transformadores	47,43	0,33	15,65
TOTAL	4.574,00	xxx	4.942,34

9.2.3.3. Custo Unitário de Construção

O Custo Unitário de Construção foi obtido a partir do levantamento de mercado efetuado pela Editora Pini publicado na Revista Guia da Construção, que apresenta um custo unitário básico de construção para diversos tipos e imóvel de diferentes padrões construtivos, referidos a uma determinada data-base.

Para os cálculos, o custo foi atualizado para a data de referência do presente laudo e foram considerados também alguns custos adicionais, não computados na formação do custo unitário levantado pela PINI, conforme tabela abaixo:



Índice Utilizado:	Prédio sem Elevador - Padrão Médio	
	R\$ 1.143,95 /m ²	< = índice galpão SP
Data do Índice:	abr/10	
Data Base:	mai/10	
Atualização	0,50 %	
Ajuste de Padrão	10,00 %	
Índice Atualizado:	R\$ 1.034,70 /m ²	
Custos Adicionais	%	
Fundações Especiais	0,00	R\$ 0,00 /m ²
Elevadores	0,00	R\$ 0,00 /m ²
Acabamentos Especiais	5,00	R\$ 51,74 /m ²
Projeto	1,00	R\$ 10,35 /m ²
Instalações Especiais	10,00	R\$ 103,47 /m ²
Dificuldade de Obra	2,00	R\$ 20,69 /m ²
Ar Condicionado	10,00	R\$ 103,47 /m ²
Subtotal		R\$ 1.324,42 /m ²
Despesas Indiretas	5,00 %	R\$ 66,22 /m ²
Subtotal		R\$ 1.390,64 /m ²
Taxa de Administração	15,00 %	R\$ 208,60 /m ²
Custo Unitário de Construção		R\$ 1.599,24 /m²

9.2.3.4. Fator de Depreciação

Para a consideração da depreciação do imóvel foi utilizado o critério de Ross/Heidecke que leva em conta o estado de conservação em que se apresenta a edificação, a sua vida útil e a sua idade. Neste método, o fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, na primeira coluna a idade em percentual da vida útil provável (I/V) e, na primeira linha, o estado de conservação do imóvel. Obtido o fator k resultante da tabela de Ross-Heidecke, o percentual da depreciação física (F_d) a ser aplicado resulta da equação abaixo:

$$F_d = (100 - k) / 100$$

EDIFICAÇÃO	IDADE (anos)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	FATOR DE DEPRECIÇÃO
Guarita	23	C	0,720
Bloco A - Administração Presidência	23	C	0,720
Bloco B - Administração	23	C	0,720
Bloco C - Administração	23	C	0,720
Bloco D - Almoxarifado e Administrativo	23	C	0,720
Bloco E - Administração	23	C	0,720
Cabine de Transformadores	23	C	0,720



Our Knowledge is your Property

9.2.3.5. Valor da Construção

O valor da construção corresponde ao produto entre o custo unitário, a área construída equivalente e o fator de depreciação.

EDIFICAÇÃO	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	FATOR DE DEPRECIÇÃO	VALOR DA EDIFICAÇÃO (R\$)
Guarita	95,70	0,720	110.000,000
Bloco A - Administração Presidência	743,57	0,720	856.000,000
Bloco B - Administração	472,96	0,720	545.000,000
Bloco C - Administração	375,05	0,720	432.000,000
Bloco D - Almojarifado e Administra	2.119,10	0,720	2.440.000,000
Bloco E - Administração	1.120,31	0,720	1.290.000,000
Cabine de Transformadores	15,65	0,720	18.000,000
TOTAL	4.942,34	xxx	5.691.000,00

Logo, o valor total de construção é, em números redondos:

CONSTRUÇÃO = R\$ 5.690.000,00

9.2.3.6. Valor das Outras Benfeitorias

Estimou-se ainda uma verba equivalente a 5% do Valor da Construção para itens não incluídos na área construída, consideradas como Outras Benfeitorias.

OUTRAS BENFEITORIAS = R\$ 570.000,00

9.2.4. Valor de Venda

Computados os valores calculados, o valor da propriedade para venda é de:

VENDA = Valor do Terreno + Valor da Construção + Valor das Outras Benfeitorias

VENDA = R\$ 3.000.000,00 + R\$ 5.690.000,00 + 570.000,00

Valor de Venda = R\$ 9.260.000,00
(Nove milhões duzentos e sessenta mil reais)
Maio/2010



Our Knowledge is your Property

10. Termo de Encerramento

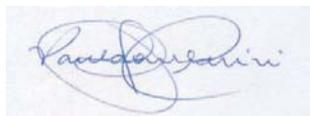
Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 36 (trinta e seis) folhas e 4 (quatro) anexos.

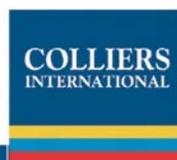
São Paulo, 08 de Junho de 2010.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA-SP: 0931874



Paula Cristina Alonso Casarini
Engenheira Civil
CREA 5.060.339.429



Our Knowledge is your Property



ANEXOS



Our Knowledge is your Property



ANEXO 1

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Our Knowledge is your Property

1	Endereço:	Avenida Industrial	Fonte:	Apoio Imóveis - Solange - 3871-5484
O/T:	O	Município	Santo André / SP	Preço (R\$): 380.000,00
V/L:	V	Área de terreno (m ²):	2.211,00	Valor do Terreno (R\$): 342.000,00
Mês	5	Área de construção (m ²):	0,00	Fator de elasticidade: 0,90
Ano	2010	Valor da construção (R\$):	0,00	Valor Unitário Homogenizado: R\$ 217,02 /m ²

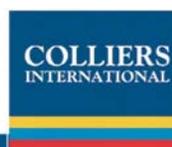
2	Endereço:	Cond. Portal da Anhanguera	Fonte:	Ar. Imóveis - 3869-3155
O/T:	O	Município	Santo André / SP	Preço (R\$): 220.000,00
V/L:	V	Área de terreno (m ²):	1.100,00	Valor do Terreno (R\$): 198.000,00
Mês	5	Área de construção (m ²):	0,00	Fator de elasticidade: 0,90
Ano	2010	Valor da construção (R\$):	0,00	Valor Unitário Homogenizado: R\$ 241,38 /m ²

3	Endereço:	Vale Verde/Prox a Rua Laerte de Paiva	Fonte:	Valinhos Imóveis - 3929-7771
O/T:	O	Município	Santo André / SP	Preço (R\$): 550.000,00
V/L:	V	Área de terreno (m ²):	4.160,00	Valor do Terreno (R\$): 495.000,00
Mês	5	Área de construção (m ²):	0,00	Fator de elasticidade: 0,90
Ano	2010	Valor da construção (R\$):	0,00	Valor Unitário Homogenizado: R\$ 171,23 /m ²

4	Endereço:	Vale Verde/Prox a Rua Laerte de Paiva	Fonte:	Valinhos Imóveis - 3929-7771
O/T:	O	Município	Santo André / SP	Preço (R\$): 650.000,00
V/L:	V	Área de terreno (m ²):	4.600,00	Valor do Terreno (R\$): 585.000,00
Mês	5	Área de construção (m ²):	0,00	Fator de elasticidade: 0,90
Ano	2010	Valor da construção (R\$):	0,00	Valor Unitário Homogenizado: R\$ 183,76 /m ²

5	Endereço:	Vale Verde/ Prox a Rua Lídia Conceição Manali	Fonte:	Valinhos Imóveis - 3929-7771
O/T:	O	Município	Santo André / SP	Preço (R\$): 650.000,00
V/L:	V	Área de terreno (m ²):	4.100,00	Valor do Terreno (R\$): 585.000,00
Mês	5	Área de construção (m ²):	0,00	Fator de elasticidade: 0,90
Ano	2010	Valor da construção (R\$):	0,00	Valor Unitário Homogenizado: R\$ 205,17 /m ²

6	Endereço:	Estrada Gabriel Pimentel	Fonte:	Monte Snai - 3871-5544
O/T:	O	Município	Santo André / SP	Preço (R\$): 1.100.000,00
V/L:	V	Área de terreno (m ²):	5.100,00	Valor do Terreno (R\$): 990.000,00
Mês	5	Área de construção (m ²):	0,00	Fator de elasticidade: 0,90
Ano	2010	Valor da construção (R\$):	0,00	Valor Unitário Homogenizado: R\$ 218,39 /m ²

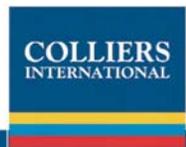


Our Knowledge is your Property



ANEXO 2

TRATAMENTO POR FATORES



Our Knowledge is your Property

Elemento	Valor Unitário (R\$/m ²) descontados fator oferta	F Transp	F Area	Fator Final	q (R\$/m ²)
1	154,68	1,5140	0,8890	1,403	217,02
2	180,00	1,4900	0,8510	1,341	241,38
3	118,99	1,5140	0,9250	1,439	171,23
4	127,17	1,5140	0,9310	1,445	183,76
5	142,68	1,5140	0,9240	1,438	205,17
6	194,12	1,1880	0,9370	1,125	218,39

Legenda: Unitário Vu: Valor Unitário, descontado o fator de fonte, em R\$/m²; F Transp: Fator transposição; F área: Fator Área; Fator Final = $\sum Fi - n + 1$ (onde n é o número de fatores utilizados); q: Valor Unitário Homogeneizado.

VALOR UNITÁRIO BÁSICO

Soma = R\$ 1.236,94 / m²
Número de Elementos = 6
Valor Médio = R\$ 206,16 / m²

Intervalo para Saneamento
Limite Inferior = R\$ 144,31 / m²
Limite Superior = R\$ 268,00 / m²

Média Saneada
Soma = R\$ 1.236,94 / m²
Número de Elementos = 6
Valor Médio = R\$ 206,16 / m²

COLLIERS
INTERNATIONAL

Our Knowledge is your Property

**INTERVALO DE CONFIANÇA
TEORIA DAS PEQUENAS AMOSTRAS**

Número de Amostras:	6
Número de Graus de Liberdade:	5
tc (tabelado):	1,476
Desvio Padrão =	25,42
Limite Inferior = R\$	190,84 / m ²
Limite Superior = R\$	221,47 / m ²

CAMPO DE ARBÍTRIO

Elementos Efetivamente Utilizados

Limite Inferior = R\$	171,23 / m ²
Limite Superior = R\$	241,38 / m ²

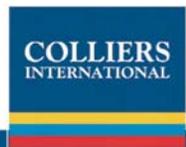
Campo de Arbitrio

Limite Inferior = R\$	185,54 / m ²
Limite Superior = R\$	226,77 / m ²



ANEXO 3

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

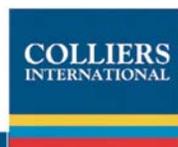


Our Knowledge is your Property



ANEXO 4

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO



Our Knowledge is your Property

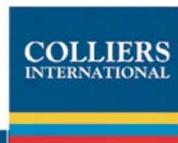
De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2004 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Valor Determinado	Método	Grau de Fundamentação
Valor do Terreno	Comparativo	I
Valor da Construção	Quantificação do Custo	I

Grau de Precisão

Valor Determinado	Método	Grau de Precisão
Valor do Terreno	Comparativo	III



Our Knowledge is your Property

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. Esudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

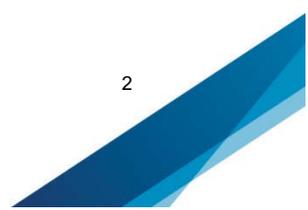
Estudo de Viabilidade de Fundo de Investimento Imobiliário

ELABORADO PARA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANHANGUERA EDUCACIONAL
OUTUBRO DE 2010



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. PREMISSAS.....	3
2.1. Instituição do Fundo	3
2.2. Receitas	4
2.2.1. Taboão da Serra	4
2.2.2. Leme	4
2.2.3. Valinhos	4
2.3. Despesas.....	5
2.3.1. Despesas Operacionais Gerais	5
2.3.2. Taxa de Administração	5
2.3.3. Premissas Financeiras	5
2.4. Viabilidade.....	6
3. INTRODUÇÃO.....	7





1. INTRODUÇÃO

O Fundo de Investimento Imobiliário Anhanguera Educacional foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com o objetivo principal de aquisição de terrenos ou imóveis comerciais ou de direitos a eles relativos, para o desenvolvimento, ampliação e exploração mediante locação para a Anhanguera, empresa mantenedora de instituições de ensino.

Em Novembro de 2009 o FII adquiriu, pelo valor de R\$ 37.900.000,00, o imóvel localizado na Rodovia Régis Bittencourt, 199 – Taboão da Serra, SP e adquirirá as unidades localizadas em Leme e Valinhos em Dezembro de 2010.

As principais características de cada ativo, bem como seus aspectos de localização, poderão ser observados junto aos respectivos laudos de avaliação.

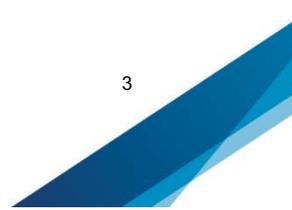
2. PREMISSAS

A análise do Fundo de Investimento Imobiliário foi efetuada com base em Fluxo de Caixa Descontado, considerando-se horizonte de análise de 10 anos e data base Janeiro/2011, a partir das seguintes premissas:

2.1. Instituição do Fundo

Por tratar-se da Segunda Emissão do FII Anhanguera Educacional, considera-se como constituição do fundo:

- Valor da Primeira Emissão: Unidade Taboão: R\$ 38.137.800,00
- Valor da Segunda Emissão: R\$ 15.029.190,00, composta por:
 - Unidade Valinhos: R\$ 9.445.200,00 (somatório do valor de aquisição da unidade em R\$ 9.260.000,00 e do ITBI a ela correspondente – alíquota de 2%), pago à vista, na data base do fluxo.
 - Unidade Leme: R\$ 4.998.000,00 (somatório do valor de aquisição da unidade em R\$ 4.900.000,00 e do ITBI a ela correspondente – alíquota de 2%), pago à vista, na data base do fluxo.
 - Escritura e Registro: R\$ 90.000,00
 - Registro na CVM e Comissão: 3,41% do valor da segunda emissão.





2.2. Receitas

As receitas do FII serão oriundas das locações das unidades Taboão da Serra, Leme e Valinhos.

2.2.1. Taboão da Serra

O valor de locação da unidade Taboão da Serra considera os termos do contrato existente, iniciado em Dezembro/2009 com vigência de 15 anos e valor base de R\$ 373.900,00/mês (trezentos e setenta e três mil e novecentos reais mensais).

Tendo em vista a data base desse estudo (Janeiro/2011), ao valor de locação foi aplicado reajuste pelo IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) de 5%, correspondente à projeção efetuado pelo Relatório de Mercado Focus, do Banco Central do Brasil.

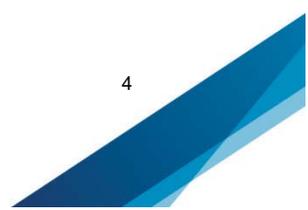
Na data base do fluxo foram consideradas ainda a Receita Líquida Histórica do período de Dezembro/2009 a Setembro/2010, de R\$ 3.379.665,00 e a Receita Líquida Projetada de R\$ 1.065.000,00 para o período de Outubro/2010 a Dezembro/2010.

2.2.2. Leme

- Aluguel Mensal: Equivalente a 0,948% do Valor de Aquisição do Ativo, adicionado ao ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóvel por Ato Oneroso "Inter Vivos"), o qual corresponde a R\$ 46.454,00/mês.
- Prazo de Contrato: 15 anos, com início em Janeiro/2011.

2.2.3. Valinhos

- Aluguel Mensal: Equivalente a 0,948% do Valor de Aquisição do Ativo, adicionado ao ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóvel por Ato Oneroso "Inter Vivos"), o qual corresponde a R\$ 87.789,00/mês.
- Prazo de Contrato: 15 anos, com início em Janeiro/2011.





2.3. Despesas

2.3.1. Despesas Operacionais Gerais

As despesas operacionais do FII referentes à sua regulamentação pública são as seguintes:

- Custos de Escrituração = R\$ 3.000,00 por mês
- Custos de Auditoria = R\$ 4.500,00 por semestre
- Custos de Bovespa = R\$ 7.200,00 por ano
- Taxa de Fiscalização da CVM = R\$ 3.840,00 por trimestre

Todas as despesas foram mensalizadas para lançamento no fluxo de caixa.

2.3.2. Taxa de Administração

A taxa de administração anual será equivalente a 0,30% sobre o valor de aquisição dos ativos, considerada de forma mensalizada para montagem do fluxo de caixa, limitada a R\$ 18.532,17 mensais.

2.3.3. Premissas Financeiras

Apesar do FII ter legalmente duração ilimitada, na simulação financeira feita a seguir foi considerado o retorno eventual de uma cota comprada na primeira emissão e vendida ao final do décimo ano. Para tanto, foi utilizada uma taxa de capitalização de saída (terminal cap rate) de 8,5% ao ano sobre o resultado mensal.

A composição da taxa de capitalização adotada deu-se a partir da Taxa Andima praticada atualmente no mercado secundário de Títulos Públicos Federais. A Colliers considera que esta taxa reflete o patamar mínimo de rentabilidade de investimento de baixo risco exigido por qualquer investidor. O cálculo da taxa média (NTN-B, Papel IPCA) com vencimento para 2020 resultou em 6,0295% ao ano. Sobre esta taxa, a Colliers aplicou um Fator de risco setorial de mercado da ordem de 41%, o que resultou na taxa de capitalização terminal de 8,5% ao ano.

Considerou-se que ao final do 10º ano o FII venderá os ativos.





2.4. Viabilidade

A seguir, a simulação financeira anual do FII ao longo de 10 anos a partir da aquisição do ativo e emissão das cotas:

	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
RECEITAS OPERACIONAIS	R\$ 4.444.665	R\$ 6.322.059									
Resultado Taboão	R\$ 4.444.665	R\$ 4.711.140									
Resultado Leme	R\$ 0	R\$ 557.451									
Resultado Valinhos	R\$ 0	R\$ 1.053.468									
DESPESAS OPERACIONAIS	R\$ 0	-R\$ 290.446									
Taxa de Administração	R\$ 0	-R\$ 222.386									
Escrituração	R\$ 0	-R\$ 36.000									
Custódia	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Auditoria	R\$ 0	-R\$ 9.000									
Bovespa	R\$ 0	-R\$ 7.700									
Publicações Legais	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Taxa de Fiscalização CVM	R\$ 0	-R\$ 15.360									
Contingências	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
RESULTADO LÍQUIDO OPERACIONAL	R\$ 4.444.665	R\$ 6.031.613									
INSTITUIÇÃO DO FUNDO	-R\$ 53.166.962	R\$ 0									
Aquisição do Ativo	-R\$ 52.581.000	R\$ 0									
Escritura + Registro	-R\$ 90.000	R\$ 0									
CVM + Comissão	-R\$ 495.962	R\$ 0									
FLUXO DE CAIXA	-R\$ 48.722.297	R\$ 6.031.613									
Perpetuidade	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 74.377.169
Taxa Interna de Retorno		14,98%	ao ano								
TIR do FII		1,17%	ao mês								

Considerando os anos de vigência do FII, tem-se o seguinte fluxo financeiro, onde se observa que a cota adquirida na emissão inicial terá retorno médio de 14,98% ao ano.



3. INTRODUÇÃO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 7 (sete) folhas.

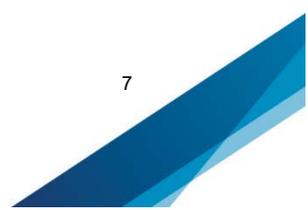
São Paulo, 7 de Outubro de 2010.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Paula Cristina Alonso Casarini".

Paula Cristina Alonso Casarini
Engenheira Civil
Responsável Técnico
CREA 5.060.339.429



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



11. Histórico de Rentabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FII ANHANGUERA EDUCACIONAL

Histórico de Rentabilidade

Mês de Crédito	Receita Bruta do Fundo	Rendimento Bruto Distribuído
Fev/10	0,9813%	0,8816%
Mar/10	0,9818%	0,9251%
Abr/10	0,9823%	0,9276%
Mai/10	0,9800%	0,9284%
Jun/10	0,9831%	0,9308%
Jul/10	0,9831%	0,9344%
Ago/10	0,9833%	0,9327%
Set/10	0,9831%	0,9157%

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. Demonstrações Financeiras do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Fundo de Investimento Imobiliário Anhanguera Educativa

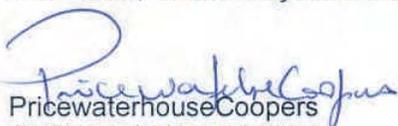
**(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2009
e parecer dos auditores independentes**

Parecer dos auditores independentes

Aos Cotistas e ao Administrador
Fundo de Investimento Imobiliário
Anhanguera Educacional
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

- 1 Examinamos o balanço patrimonial do Fundo de Investimento Imobiliário Anhanguera Educacional ("Fundo") em 31 de dezembro 2009 e as correspondentes demonstrações do resultado e do fluxo de caixa do período de 26 de novembro a 31 de dezembro de 2009, elaborados sob a responsabilidade do administrador do Fundo. Nossa responsabilidade é a de emitir parecer sobre essas demonstrações financeiras.
- 2 Nosso exame foi conduzido de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, as quais requerem que os exames sejam realizados com o objetivo de comprovar a adequada apresentação das demonstrações financeiras em todos os seus aspectos relevantes. Portanto, nosso exame compreendeu, entre outros procedimentos: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos do Fundo, (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados e (c) a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pelo administrador do Fundo, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.
- 3 Somos de parecer que as referidas demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Anhanguera Educacional em 31 de dezembro de 2009 e o resultado das operações e o fluxo de caixa do período de 26 de novembro a 31 de dezembro de 2009, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
- 4 Conforme mencionado na Nota 3, ainda não foi concluída a transferência ao Fundo da propriedade fiduciária da parcela do empreendimento imobiliário adquirido no período.

São Paulo, 15 de março de 2010


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


João Manoel dos Santos
Contador CRC 1RJ054092/O-0 "S" SP

**Fundo de Investimento Imobiliário
Anhangera Educacional
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2009
Em milhares de reais

Ativo		Passivo e patrimônio líquido	
Circulante		Circulante	
Disponibilidades	27	Rendimentos a distribuir	212
Aplicações financeiras de renda fixa	103	Rendimentos a distribuir com disponibilidades futuras de caixa	3
Aluguéis a receber	<u>109</u>	Provisões e contas a pagar	<u>24</u>
	<u>239</u>		<u>239</u>
Permanente		Patrimônio líquido	
Imóveis para renda	14.960	Cotas de investimento integralizadas	<u>38.138</u>
Terreno	<u>23.178</u>		<u>38.138</u>
Edificações	<u>38.138</u>		<u>38.377</u>
	<u>38.377</u>	Total do passivo e patrimônio líquido	<u>38.377</u>
Total do ativo	<u>38.377</u>		

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário
Anhanguera Educacional
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

Demonstração do resultado

Período de 26 de novembro a 31 de dezembro de 2009

Em milhares de reais, exceto lucro líquido por cota

Receitas de locação de imóveis

Receitas de aluguel 109

Lucro bruto 109

Receitas (despesas)

Receitas de aplicações financeiras 179

Taxa de administração (15)

Taxa de custódia (3)

Despesas taxas da Bovespa (8)

Despesas tributárias (IRRF não compensável - nota 9) (40)

Outras despesas operacionais (7)

106

Lucro líquido do período 215

Quantidade de cotas 381.378

Lucro líquido por cota - R\$ 0,56

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário
Anhanguera Educacional
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

Demonstração do fluxo de caixa - método direto
Período de 26 de novembro a 31 de dezembro de 2009
Em milhares de reais

Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de receitas financeiras	179
Pagamento de taxa da bovespa	(8)
Pagamento de despesas tributárias	(40)
Pagamentos diversos	(1)
	<hr/>
Caixa líquido das atividades operacionais	130
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de imóveis para renda	(38.138)
	<hr/>
Caixa líquido das atividades de investimento	(38.138)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas Integralizadas	38.138
	<hr/>
Caixa líquido das atividades de financiamento	38.138
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	130
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
	<hr/>
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	130
	<hr/> <hr/>
Reconciliação do resultado com o caixa líquido das atividades operacionais	
Lucro líquido do período	215
Variações patrimoniais	
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(109)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	24
	<hr/>
Caixa líquido das atividades operacionais	130
	<hr/> <hr/>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário
Anhanguera Educacional
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009**
Em milhares de reais

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Anhanguera Educacional, administrado pelo Banco Ourinvest S.A., sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido sua constituição aprovada pela CVM e seu processo de oferta pública encerrado em 21 de dezembro de 2009. O primeiro aporte de recursos foi efetuado em 26 de novembro de 2009.

O objetivo do Fundo é aquisição de terrenos, imóveis comerciais ou de direitos reais a eles relativos, para o desenvolvimento, ampliação e exploração destes mediante locação para o Grupo Anhanguera Educacional, instituição de ensino, que firmará com o Fundo, contratos de locação atípica de longo prazo e/ou arrendamento dos bens imóveis adquiridos, designados como "Ativos-alvo".

**2 Apresentação das demonstrações financeiras
e principais práticas contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras advêm das disposições previstas na Instrução nº 206 da CVM, com as alterações decorrentes da Lei nº 9.249/95 e Instrução CVM nº 248/96. Essas disposições não requerem a divulgação da demonstração das mutações do patrimônio líquido, que está sendo apresentada na Nota 6.

As demonstrações do resultado e do fluxo de caixa estão sendo apresentadas a partir da data do primeiro aporte de recursos ao fundo referentes ao processo de distribuição de cotas.

Dentre as diretrizes referidas destacamos a seguir, as principais práticas adotadas pelo fundo:

(a) Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo regime de competência.

(b) Aplicações financeiras

Em 31 de dezembro de 2009 os títulos de renda fixa são compostos por aplicações em Certificados de Depósitos Bancários de emissão do Banco Itaú S/A, com vencimento final até 26 de novembro de 2012 (entretanto, com liquidez imediata e sem desconto) e são demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço de acordo com as taxas de remuneração contratadas (98% do CDI). O valor contábil dos títulos equivale, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

Fundo de Investimento Imobiliário Anhanguera Educacional

BALANÇO PATRIMONIAL
Em 31 de agosto de 2010

Ativo	
Circulante	
Disponibilidades	859,64
Aplicações financeiras de renda fixa	16.879,13
Aluguéis a receber	373.900,00
Impostos a compensar	0,99
Despesas antecipadas	2.631,58
	<u>394.271,34</u>
Permanente	
Imóveis para Renda	
Terrenos	14.960.000,00
Edificações	23.177.800,00
Depreciação acumulada	(275.923,98)
	<u>37.861.876,02</u>
Total do ativo	<u><u>38.256.147,36</u></u>
Passivo e patrimônio líquido	
Circulante	
Rendimentos a distribuir	349.244,50
Rendimentos a distribuir com disponibilidades futuras de caixa	2.400,00
Impostos e contribuições a recolher	542,58
Provisões e contas a pagar	24.387,62
	<u>376.574,70</u>
Patrimônio líquido	
Cotas de investimento integralizadas	38.137.800,00
Reserva estatutária especial	17.696,64
Prejuízos acumulados	(275.923,98)
	<u>37.879.572,66</u>
Total do passivo e patrimônio líquido	<u><u>38.256.147,36</u></u>

Fundo de Investimento Imobiliário Anhangera Educacional

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO
Em 31 de agosto de 2010

	Total Mês Anterior	Movimento do mês	Acumulado
Receitas de locação de imóveis			
Receitas de aluguel	2.617.300,00	373.900,00	2.991.200,00
	2.617.300,00	373.900,00	2.991.200,00
Custo dos imóveis locados			
Despesas de depreciação	(241.433,49)	(34.490,49)	(275.923,98)
	(241.433,49)	(34.490,49)	(275.923,98)
Lucro bruto	2.375.866,51	339.409,51	2.715.276,02
Receitas (despesas) operacionais			
Receitas de aplicações financeiras	5.616,96	1.053,78	6.670,74
Reversão de despesas de depreciação	-	-	-
Receitas de reversão de despesa de publicação	-	-	-
Receitas de arredondamento de distribuição	9,65	2,28	11,93
Taxa de administração	(125.017,03)	(17.314,81)	(142.331,84)
Taxa de custódia	-	(331,99)	(331,99)
Taxa de fiscalização da CVM	(5.600,00)	(800,00)	(6.400,00)
Taxa BOVESPA	(4.491,66)	(641,67)	(5.133,33)
Despesas de publicação	-	-	-
Despesas de auditoria	(3.500,00)	(6.247,37)	(9.747,37)
Despesas de cartório	(327,40)	-	(327,40)
Despesas de correios e malotes	(706,65)	-	(706,65)
Despesas de telecomunicações	-	-	-
Despesas de material de escritório	-	-	-
Despesas de assessoria técnica	-	-	-
Despesas de serviços gráficos	(102,40)	-	(102,40)
Despesas de cópias e encadernações	(152,15)	-	(152,15)
Despesas de condução e taxi	-	-	-
Despesas tributárias	(1.266,11)	(375,72)	(1.641,83)
Despesas taxas e emolumentos	(47,53)	-	(47,53)
Despesas financeiras	(94,50)	-	(94,50)
	(135.678,82)	(24.655,50)	(160.334,32)
Lucro líquido do exercício	2.240.187,69	314.754,01	2.554.941,70
Quantidade de cotas	381.378	381.378	381.378
Lucro líquido por cota - R\$	5,8739	0,8253	6,6992
Ajustes para distribuição - Patrimônio			
Reserva de contingência	(17.696,64)	-	(17.696,64)
Despesas de depreciação - 2010	241.433,49	34.490,49	275.923,98
	223.736,85	34.490,49	258.227,34
Ajustes para distribuição - Passivo			
Comissão Valores Mobiliários	-	-	-
	-	-	-
Lucro ajustado do exercício	2.463.924,54	349.244,50	2.813.169,04
Quantidade de cotas	381.378	381.378	381.378
Lucro líquido por cota - R\$	6,4606	0,9157	7,3763

13. Declaração da BM&FBOVESPA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

