

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CENESP

CNPJ/MF: 13.551.286/0001-45

No montante total de

R\$ 66.500.016,66

Código ISIN: BRCNESCTF001

Código de Negociação na BM&FBOVESPA: CNES11B



O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CENESP ("Fundo") está realizando sua terceira emissão ("3ª Emissão") através de uma oferta pública de distribuição de 520.263 (quinhentos e vinte mil e duzentos e sessenta e três) cotas ("Cotas"), nominativas e escriturais, em série única, com preço de emissão de R\$ R\$ 127,82 (cento e vinte e sete reais e oitenta e dois centavos) cada ("Preço de Emissão"), que compreende a distribuição pública primária das Cotas ("Oferta"), perfazendo o valor total de R\$ 66.500.016,66 (sessenta e seis milhões, quinhentos mil, dezesseis reais e sessenta e seis centavos), a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"). Cada Investidor (conforme definido neste Prospecto) deverá subscrever a quantidade mínima de 773 (setecentas e setenta e três) Cotas, equivalente ao montante de R\$ 98.804,86 (noventa e oito mil, oitocentos e quatro reais e oitenta e seis centavos) e observadas as condições para os Investidores (conforme definidos neste Prospecto) referidas neste Prospecto ("Aplicação Inicial Mínima").

Não será outorgada opção de distribuição de lote suplementar (nos termos do art. 24 da Instrução CVM nº 400), nem de lote adicional (nos termos do art. 14, 52ª da Instrução CVM nº 400).

As Cotas serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM ("Coordenador Líder"), com a participação do BANCO OURINVEST S.A. e XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (em conjunto "Coordenadores Contratados" e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores").

Na 3ª Emissão não será admitida a subscrição parcial das Cotas. Assim sendo, caso até o término do Prazo de Colocação (conforme adiante definido) não tenha sido atingido o Valor Total da Emissão, a Oferta será cancelada.

A administração e representação do Fundo será realizada pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, CEP: 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei n.º 8.668") e da Instrução CVM 472.

O Fundo foi constituído pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, então sua administradora, por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - FII CENESP", datado de 06 de abril de 2011 e devidamente registrado em 07 de abril de 2011 no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1767912 ("Instrumento de Constituição"), o qual aprovou, inclusive, o "Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII CENESP", ("Regulamento"). O Instrumento de Constituição foi rerrratificado em 26 de maio de 2011 pelo "Instrumento Particular de Rerrratificação do Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - FII CENESP", devidamente registrado no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, em 26 de maio de 2011, sob o nº 1772478. O Regulamento foi alterado em 23 de agosto de 2012, quando a Administradora passou a constar como nova administradora do Fundo, o qual foi devidamente registrado no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1826285, em 24 de agosto de 2012 e no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 872392, em 24 de agosto de 2012; em 30 de setembro de 2013, tendo sido devidamente registrado na mesma data perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 908222; em 30 de abril de 2014, quando a BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.631.542/0001-37, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar - parte ("Gestora") foi contratada para realizar as atividades atribuídas pelo Regulamento do Fundo, conforme previsto no art. 31, II da Instrução CVM 472/08, o qual foi devidamente registrado perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 917399, em 07 de maio de 2014 e em 03 de outubro de 2014, em atenção às exigências formuladas pela CVM, o qual foi devidamente registrado perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro sob o nº 924494, em 06 de outubro de 2014. O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, sendo regido pelo seu Regulamento (conforme alterado pelos Instrumentos de Rerrratificação), pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, cujo objetivo, primordialmente, é o investimento nos seguintes empreendimentos imobiliários ("Ativos-Alvo"): imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, direitos relativos a imóveis ("Imóveis-Alvo"), com a finalidade de venda, locação típica ou atípica *built to suit*, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades, além de outros Ativos-Alvo elencados no artigo 16 do Regulamento, conforme previsto neste Prospecto que contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade, bem como outras informações relevantes.

A 3ª Emissão e a Oferta foram autorizadas por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 11 de setembro de 2014, registrada perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, em 16 de setembro de 2014 sob nº 923576.

Não será admitido o recebimento de reservas, no âmbito da Oferta.

Registro da Oferta na CVM: a Oferta foi aprovada e registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI-2014/015, em 16 de outubro de 2014.

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em mercado de balcão organizado da BM&FBOVESPA, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento.

Este Prospecto foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento, bem como das normas emanadas da comissão de valores mobiliários. A autorização para funcionamento e/ou venda das cotas deste Fundo não implica, por parte da Comissão de Valores Mobiliários ou da ANBIMA, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do fundo, de seu administrador ou das demais instituições prestadoras de serviços.

"Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais Investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas."

"Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" nas páginas 71 a 83 deste Prospecto, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas."

"A autorização para o registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua Administradora, de sua política de investimentos, dos empreendimentos que constituírem seu objeto, ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas."

"As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia (i) da Administradora, da Gestora, dos Coordenadores ou de suas respectivas partes relacionadas, (ii) de qualquer mecanismo de seguro, ou (iii) do Fundo Garantidor de Créditos - FGC."

ESTRUTURADOR/
COORDENADOR LÍDER/ADMINISTRADORA



COORDENADORES CONTRATADOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AVISOS IMPORTANTES

O investimento no Fundo sujeita o investidor a riscos, conforme descritos na seção “Fatores de Risco” a partir da página 71 deste Prospecto. É recomendada a leitura cuidadosa deste Prospecto e do Regulamento pelo Investidor ao aplicar seus recursos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia (i) da Administradora, da Gestora, dos Coordenadores ou de suas respectivas partes relacionadas, (ii) de qualquer mecanismo de seguro, ou (iii) do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

As informações contidas neste 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 deste Prospecto que tratam dos fatores de risco a que o Fundo está exposto. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco” nas páginas de 71 a 84 deste Prospecto.

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” nas páginas de 31 a 34 deste Prospecto.

A distribuição não conta com classificação de risco realizada por agência classificadora de riscos.

A autorização para o registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua Administradora, de sua política de investimentos, dos empreendimentos que constituírem seu objeto, ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas.

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

ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	5
SUMÁRIO DA OFERTA	15
OBJETO DO FUNDO.....	20
POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....	21
POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS	24
ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO	25
DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO	29
POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS.....	30
REGRAS DE TRIBUTAÇÃO	31
TRIBUTAÇÃO DO FUNDO.....	32
TRIBUTAÇÃO DOS INVESTIDORES.....	33
CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	35
CUSTOS DA OFERTA	35
MONTANTE DA EMISSÃO, CONDIÇÕES E PRAZO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO	37
DIREITO DE PREFERÊNCIA E DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS.....	38
ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO, MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA.....	41
PÚBLICO ALVO.....	42
DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO.....	43
NEGOCIAÇÃO E CUSTÓDIA DAS COTAS	44
DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS	45
CRONOGRAMA	46
DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS	49
CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	49
RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES	51
CONFLITOS DE INTERESSE.....	53
PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO.....	54
PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA.....	57
CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ.....	58
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	59
NOVAS EMISSÕES.....	60
DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO	61
VISÃO GERAL DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.....	62
INVESTIMENTO EM IMÓVEIS PELO FUNDO	68
FATORES DE RISCO	71
RISCOS DE MERCADO	72
RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO	74
RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	80
IDENTIFICAÇÕES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS	84
ADMINISTRADORA	85
COORDENADOR LÍDER	89
COORDENADORES CONTRATADOS.....	90

GESTORA	93
AUDITOR INDEPENDENTE.....	95
INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA	96
ASSESSORES LEGAIS	97
AVALIADORA	98
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.....	99
ANEXOS.....	101
ANEXO A – Instrumento Particular de Constituição do Fundo	103
ANEXO B – Regulamento do Fundo.....	179
ANEXO C – Declaração da Administradora/Coordenador Líder para Fins do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400.....	213
ANEXO D – Modelo de Boletim de Subscrição.....	217
ANEXO E – Estudo de Viabilidade da Oferta, elaborado pela Colliers International do Brasil	223
ANEXO F – Demonstrações Financeiras do Fundo	243
ANEXO G – Contrato de Gestão.....	261

DEFINIÇÕES

No âmbito do presente Prospecto, serão consideradas as definições abaixo descritas, sendo que as expressões definidas ao longo deste Prospecto encontram-se abaixo consolidadas. Com relação ao presente Prospecto, devem-se adotar por referência, e de forma subsidiária, as demais definições constantes da Instrução CVM 472 e do Regulamento:

ABL:	Área Bruta Locável.
Administradora ou Coordenador Líder:	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar, CEP: 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, instituição responsável pela administração e representação do Fundo.
AGE:	Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo.
AGO:	Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo.
ANBIMA:	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Anúncio de Início:	O “Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da 3ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – FII CENESP”, informando acerca do início do período de colocação das Cotas, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400.
Anúncio de Encerramento:	O “Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 3ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – FII CENESP”, a ser divulgado após a distribuição das Cotas, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.
Anúncio de Retificação:	A revogação, suspensão ou qualquer modificação da Oferta será imediatamente divulgada por meio de anúncio disponibilizado nas páginas da Administradora, dos Coordenadores, da CVM e da BM&FBOVESPA, mesmos meios utilizados para divulgação do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400.

Aplicação Inicial Mínima:	Quantidade mínima de R\$98.804,86 (noventa e oito mil, oitocentos e quatro reais e oitenta e seis centavos), correspondentes a 773 (setecentas e setenta e três) Cotas, a serem subscritas por cada Investidor, salvo (i) por ocasião do exercício do Direito de Preferência; (ii) se ao final do Prazo de Colocação restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; ou (iii) se houver necessidade de rateio em razão de a demanda pelas Cotas superar o montante das Cotas.
Ativos Alvo:	Outros ativos que venham ser adquiridos pelo Fundo. Tais ativos poderão ser: (a) Letras Hipotecárias (LHs); Letras de Crédito Imobiliário (LCIs); Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs); Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários; (b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário; e (c) cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, adquiridos com a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada nos Imóveis-Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.
Área BOMA:	Área medida de acordo com os padrões da BOMA.
Auditor Independente:	Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, torre 2, 9º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.366.936/0001-25
Avaliadora:	Colliers International do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Olimpíadas, 205, 1º andar.
BM&FBOVESPA:	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
BOMA:	Business Owners and Managers Association Internacional, associação internacional que estabelece padrões para a medição da metragem quadrada de empreendimentos comerciais.
CNPJ/MF:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.

Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Preferência:

Comunicação realizada no site da Administradora e da BM&FBOVESPA, no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao fim do prazo para exercício do Direito de Preferência, informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante esse período, bem como a quantidade de Sobras.

Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional:

Caso aplicável, comunicação realizada no site da Administradora e da BM&FBOVESPA, no 3º (terceiro) dia útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante esse período, bem como a eventual quantidade de Cotas remanescentes que serão ofertadas publicamente junto a outros Investidores que demonstrarem interesse em adquirir as Cotas.

Contrato de Distribuição:

“Contrato de Prestação de Serviços de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas da 3ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – FII CENESP”, a ser celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e o Coordenador Líder.

Coordenador Líder:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Coordenadores:

Coordenador Líder e Coordenadores Contratados, em conjunto.

Coordenadores Contratados:

BANCO OURINVEST S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº. 1.728, sobreloja, 2º, e 11º andares, inscrita no CNPJ sob nº. 78.632.767/0001-20, e XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 3434, 2º andar, Salas 201 a 208 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04 , consideradas em conjunto.

Cotas:

Cotas de emissão do Fundo, objeto da Oferta.

Cotistas:

Titulares das Cotas do Fundo.

CSLL:

Contribuição Social sobre Lucro Líquido.

CVM:

Comissão de Valores Mobiliários.

Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional:	Data informada no Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Preferência.
Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional:	Data da liquidação das Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, correspondente ao 12º (décimo segundo) dia útil contado a partir da Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.
Direito de Preferência:	Direito de preferência na subscrição das Cotas objeto da Oferta, conferido aos Cotistas, conforme disposto nos incisos II e III, do artigo 21, do Regulamento, na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição.
Direito de Subscrição de Sobras:	Direito de subscrição das Sobras, conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência, na proporção do número de Cotas subscritas pelo Cotista durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, limitado à quantidade de Cotas objeto da Oferta que não forem subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência.
Despesas Extraordinárias:	Despesas extraordinárias do(s) ativo(s) integrante(s) do patrimônio líquido do Fundo.
Emissão:	A 3ª Emissão de Cotas do Fundo.
Empresa de Auditoria:	Ernest&Young Terco Auditores Independentes S.S.
Exercício do Direito de Preferência:	Observado o disposto no artigo 21, incisos II e III, do Regulamento, é assegurado aos Cotistas que se caracterizem como tanto na data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas , na proporção de 0.236792303 do número de Cotas de sua titularidade. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, em até 10 (dez) dias úteis a contar do quinto dia útil posterior à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive, junto à BM&FBOVESPA, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA ou da Instituição Escrituradora, conforme o caso. É permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros.

Exercício do Direito de Subscrição de Sobras:

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à BM&FBOVESPA e à Instituição Escriuradora, e não havendo a colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será conferido, a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras, na proporção do número de Cotas por ele subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, em até 6 (seis) dias úteis a contar da Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, inclusive, junto à BM&FBOVESPA ou à Instituição Escriuradora, observados os prazos e os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e da Instituição Escriuradora, conforme o caso. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Sobras.

Exercício do Direito ao Montante Adicional:

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se teria interesse na subscrição de Montante Adicional, especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras. Findo o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo de Cotas remanescente será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas, observada a proporção do número total de Cotas subscritas por cada um deles durante os prazos para exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, em relação à totalidade de Cotas subscritas nesse mesmo período. Caso, após essa primeira alocação de Cotas, seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Cotas, referido saldo será alocado, observada a mesma proporção estabelecida acima, para atendimento dos pedidos dos Cotistas que não tiverem conseguido atingir o Montante Adicional originalmente solicitado. O procedimento acima será realizado sucessivamente, não havendo a abertura de qualquer período para novas manifestações dos Cotistas, até que (a) sejam atendidos todos os pedidos de Montante Adicional originalmente apresentados; (b) não seja possível a alocação do saldo remanescente de Cotas, observada a proporção prevista acima, para atendimento de todos os Montantes Adicionais; ou (c) haja a colocação da totalidade das Cotas ofertadas, o que ocorrer primeiro. A quantidade de Cotas a ser subscrita por cada Cotista, a título de Montante Adicional, estará disponível para consulta dos Cotistas até o 11º (décimo primeiro) dia útil a contar da Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional. A liquidação das Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Cotas, bem como do Montante Adicional, deverão ocorrer conforme estipulado no cronograma previsto na página 46.

Fator de Proporção para Subscrição de Cotas:	Fator de proporção para subscrição de Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0.236792303, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
Fundo:	Fundo de Investimento Imobiliário – FII CENESP, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.551.286/0001-45.
FII:	Fundo de Investimento Imobiliário.
Formadores de Mercado:	A Administradora poderá vir a contratar entidades prestadoras de serviços de formador de mercado das Cotas, nos termos da Instrução CVM 472, para realizarem operações destinadas a fomentar liquidez das Cotas, tendo em vista a Oferta. Os Formadores de Mercado atuarão conforme regulamentação da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela BM&FBOVESPA, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes, especialmente da BM&FBOVESPA e da Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa e da central depositária da BM&FBOVESPA. A contratação dos Formadores de Mercado para a prestação dos serviços de formação de mercado das Cotas observará a legislação aplicável.
Gestora	BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.631.542/0001-37, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14 ° andar – parte.
Governo Federal:	Governo Federal da República Federativa do Brasil.
Imóveis-Alvo:	Outros imóveis comerciais, prontos ou em construção, terrenos, vagas de garagem, outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais ou direitos relativos a imóveis, todos com a finalidade de venda, locação típica ou atípica <i>built to suit</i> , arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades.

Instituição Escriuradora:	Itaú Corretora de Valores S.A., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10º andar, na Capital do Estado de São Paulo, CNPJ/MF n.º 61.194.353/0001-64.
Instrução CVM 400:	Instrução CVM 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 409:	Instrução CVM 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
Instrução CVM 472:	Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 494:	Instrução CVM 494, de 20 de abril de 2011.
Instrução CVM 516:	Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011.
Instrumento de Constituição:	Instrumento Particular de Constituição do Fundo, datado de 06 de abril de 2011 e devidamente registrado em 07 de abril de 2011 no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1767912.
Instrumento de Rerratificação:	O Instrumento de Constituição foi rerratificado em 26 de maio de 2011 pelo “Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – FII CENESP”, devidamente registrado no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, em 26 de maio de 2011, sob o nº 1772478.
Investidores de Varejo:	São os (i) investidores pessoas físicas com domicílio no Brasil que adquiram qualquer quantidade das Cotas, observada a Aplicação Inicial Mínima, e (ii) demais investidores que sejam pessoas jurídicas com domicílio no Brasil, fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, que invistam até R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) em Cotas do Fundo, desde que a subscrição das Cotas não seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária. É vedada na presente Oferta a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

Investidores Institucionais:	São os investidores pessoas jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados nos termos da regulamentação da CVM, cujas intenções específicas ou globais de investimento excedam R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). É vedada na presente Oferta a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.
Investidores:	Investidores de Varejo e Investidores Institucionais, em conjunto.
IOF-Câmbio	Tributação do Imposto sobre operações financeiras sobre câmbio.
IOF-Títulos:	Tributação do imposto sobre operações financeiras.
IGP-M:	Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).
IPTU:	Imposto Predial e Territorial Urbano.
IR:	Imposto de Renda.
IRPJ:	Imposto de Renda Pessoa Jurídica.
IRRF:	Imposto de Renda Retido na Fonte.
ITBI	Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis.
Lei 4.591:	Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.
Lei das Sociedades por Ações:	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei de Locação:	Lei nº 8.245, de 18 de outubro 1991, conforme alterada.
Lei 8.668:	Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei 11.033:	Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

Montante Adicional:	Montante de Cotas da Oferta, adicional ao pretendido no exercício do Direito de Subscrição de Sobras, indicado, de forma irrevogável, por cada Cotista como de seu interesse para subscrição.
Oferta:	Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas do Fundo.
Período de Alocação:	Período de 5 (cinco) dias úteis no qual forem alocadas as Cotas.
Pessoas Vinculadas:	Qualquer pessoa que seja: (i) administrador e/ou acionista controlador da Administradora e/ou da Gestora, (ii) administrador e/ou controlador dos Coordenadores, (iii) outras pessoas vinculadas à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii) anteriores.
Prazo de Colocação:	O prazo de distribuição pública das Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Preço de Emissão:	R\$127,82 (cento e vinte e sete reais e oitenta e dois centavos) por Cota.
Prestador de Serviços:	Pessoa física ou jurídica contratada ou que pode vir a ser contratada pela Administradora, às expensas do Fundo, para prestar determinados serviços de assessoria e/ou consultoria, nos termos do artigo 31, da Instrução CVM 472.
Prospecto ou Prospecto Definitivo:	Este Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas de Emissão do Fundo.
Regulamento:	“Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – FII CENESP”, datado de 06 de abril de 2011 e devidamente registrado em 07 de abril de 2012 no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1767912 O Instrumento de Constituição foi rerratificado em 26 de maio de 2011 pelo “Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – FII CENESP”, devidamente registrado no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, em 26 de maio de 2011, sob o nº 1772478. O Regulamento foi alterado em 23 de agosto de 2012, quando a Administradora passou a constar como nova administradora do Fundo, o qual foi devidamente registrado no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1826285, em 24 de agosto de 2012 e no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro,

sob o nº 872392, em 24 de agosto de 2012; alterado em 30 de setembro de 2013, tendo sido devidamente registrado na mesma data perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 908222; em 30 de abril de 2014, quando a Gestora foi contratada para realizar as atividades atribuídas pelo Regulamento do Fundo, conforme previsto no art. 31, II da Instrução CVM 472/08, o qual foi devidamente registrado perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 917399, em 07 de maio de 2014, e em 03 de outubro de 2014, em atenção às exigências formuladas pela CVM, o qual foi devidamente registrado perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro sob nº 924494, em 06 de outubro de 2014, constante do Anexo B, página 179 do Prospecto.

Reserva de Contingência: Reserva que poderá ser constituída para arcar com eventuais Despesas Extraordinárias.

Sobras: A diferença entre o montante de Cotas objeto da Oferta e a totalidade de Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência.

Taxa de Administração: A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,30% (trinta décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrem o patrimônio do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento e que deverá ser pago diretamente a Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) valor variável referente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração da Administradora e a ser pago a terceiros, nos termos dos artigos 14 e 49, §2º, deste Regulamento, cujo montante mensal será calculado com base na tabela de referência constante do Anexo 1 do Regulamento, aplicada pelo prestador de serviço. 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. 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.

Taxa de Ingresso: Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas.

TED: Transferência eletrônica disponível.

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e sobre as Cotas. Recomenda-se ao investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus anexos, e do Regulamento do Fundo, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas de 71 a 83 deste Prospecto.

Emissor:	Fundo de Investimento Imobiliário – FII CENESP.
Administradora e Coordenador Líder:	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.
Coordenadores Contratados:	BANCO OURINVEST S.A. e XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., em conjunto.
Instituição Escriuradora:	Itaú Corretora de Valores S.A.
Valor Total da Emissão:	R\$ 66.500.016,66 (sessenta e seis milhões, quinhentos mil dezesseis reais e sessenta e seis centavos).
Número Total de Cotas a serem Emitidas:	520.263 (quinhentos e vinte mil, duzentas e sessenta e três) Cotas.
Lotes Suplementar e Adicional:	Não será outorgada opção de distribuição de lote suplementar (nos termos do art. 24 da Instrução CVM nº 400), nem de lote adicional (nos termos do art. 14, §2º da Instrução CVM nº 400).
Número de Séries	A Emissão será realizada em série única.
Preço de Emissão e Preço de Integralização da Cota:	R\$127,82 (cento e vinte e sete reais e oitenta e dois centavos) por Cota.
Aplicação Inicial Mínima:	Quantidade mínima de R\$ 98.804,86 (noventa e oito mil, oitocentos e quatro reais e oitenta e seis centavos), correspondentes a 773 (setecentas e setenta e três) Cotas, a serem subscritas por cada Investidor, salvo (i) por ocasião do exercício do Direito de Preferência; (ii) se ao final do Prazo de Colocação restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; ou (iii) se houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Cotas superar o montante das Cotas.
Forma de Distribuição:	A Oferta será realizada pelos

Regime de Colocação:	Coordenadores, em mercado de balcão não organizado. Para mais informações acerca da forma de distribuição das Cotas, veja o item “Procedimentos da Distribuição” na página 54 deste Prospecto.
Distribuição Parcial:	As Cotas serão distribuídas pelos Coordenadores, em regime de melhores esforços de colocação. Caso não seja subscrito o total de Cotas desta Emissão, os Coordenadores não se responsabilizarão pela subscrição do saldo não colocado, sendo admitida, no entanto, a exclusivo critério dos Coordenadores, a faculdade de subscrição de Cotas pelos Coordenadores.
Forma de Integralização:	Não será admitida a distribuição parcial das Cotas, de modo que caso no término do Prazo de Colocação não tenha sido atingido o Valor Total da Emissão, a Oferta será cancelada.
Prazo de Colocação:	As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição junto aos Coordenadores.
Data de Liquidação:	O prazo de distribuição pública das Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Público Alvo	A liquidação financeira dos pedidos de compra via BM&FBOVESPA se dará no terceiro dia útil posterior ao Período de Alocação no qual forem alocadas as Cotas. Para mais informações acerca da liquidação financeira, veja a seção “Procedimento de Alocação e Liquidação Financeira” na página 57 deste Prospecto.
	O Fundo é destinado a Investidores Institucionais e aos Investidores de Varejo. Não haverá qualquer esforço dos Coordenadores para colocação das Cotas junto a investidores estrangeiros. É vedada na presente Oferta a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Os Investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco” a partir da página 71, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o

Tipo de Distribuição:

Regime de Colocação:

Taxa de Administração:

Regulamento. Os Coordenadores Contratados são responsáveis pela verificação da compatibilidade do investimento nas Cotas e participação na Oferta e a apresentação de pedidos de investimento por seus respectivos clientes.

Distribuição Pública Primária.

A Oferta será realizada sob o regime de melhores esforços de colocação.

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,30% (trinta décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento e que deverá ser pago diretamente a Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) valor variável referente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração da Administradora e a ser pago a terceiros, nos termos dos artigos 14 e 49, §2º, deste Regulamento, cujo montante mensal será calculado com base na tabela de referência constante do Anexo 1 do Regulamento, aplicada pelo prestador de serviço. 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. 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.

Remuneração da Gestora

Pelos serviços de gestão, a Gestora faz jus à remuneração equivalente ao que exceder 0,10% ao ano da Taxa de Administração, calculada sobre o total de ativos que integrarem o patrimônio do Fundo, nos termos definidos no Regulamento do Fundo.

Taxa de Ingresso:

Não será cobrada taxa de ingresso dos

Demais Taxas do Fundo:

subscritores das Cotas.

Com exceção da Taxa de Administração não serão devidas quaisquer outras taxas do Fundo, incluindo taxa de saída, de gestão e de performance.

Fatores de Risco:

Os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” na página 71 deste Prospecto, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.

Divulgação:

A Administradora, os Coordenadores e a BM&FBOVESPA divulgarão todos os atos e decisões relacionados ao Fundo, bem como quaisquer comunicados ao mercado relativos aos eventos relacionados à Oferta em suas páginas da rede mundial de computadores, conforme abaixo:

Administradora / Coordenador Líder
<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario> (neste *website* clicar em “Fundos de Investimento Imobiliários listados na BM&FBovespa”, depois clicar em “FII Cenesp”, depois clicar em “Documentos” e a seguir no título do documento correspondente).

Ourinvest

<http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios> (neste *website* clicar em “Fundo de investimento imobiliário - FII CENESP”, depois clicar em “Kit do Investidor” e a seguir no título do documento correspondente).

XP Investimentos

<http://www.xpi.com.br/conteudo/oferta-publica.aspx> (neste *website* clicar em “Fundo de investimento imobiliário - FII CENESP”, depois clicar em “Saiba mais” e a seguir no título do documento correspondente).

CVM

www.cvm.gov.br (neste website clicar em “Ofertas em Análise”, e, em seguida, “quotas de fundo imobiliário – primárias (Volume em R\$)” e, por fim, selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário - FII CENESP – Prospecto”).

BM&FBOVESPA

www.bmfbovespa.com.br (neste website (Home) clicar em Serviços”, “Ofertas Públicas”, “Ofertas em Andamento” “Fundos” e, por fim, selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário - FII CENESP”).

Pessoas Vinculadas:

Qualquer pessoa que seja: (i) administrador e/ou acionista controlador da Administradora e/ou da Gestora, (ii) administrador e/ou controlador dos Coordenadores, (iii) outras pessoas vinculadas à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii) anteriores.

Negociação das Cotas:

As Cotas, desde que de subscritas e integralizadas, e até o mês subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento (observado o prazo máximo de 06 (seis) meses após divulgação do Anúncio de Início, para encerramento da Oferta), quando o primeiro rendimento das Cotas dessa emissão terão sido distribuídos e as Cotas terão direitos iguais, serão admitidas à negociação no mercado de balcão organizado da BM&FBOVESPA, observado o disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável.

Empresa de Auditoria:

Ernest&Young Terco Auditores Independentes S.S.

Destinação dos Recursos:

Os recursos captados com a Emissão serão destinados para aquisição de Imóveis-Alvo, para cobrir as obrigações assumidas pelo Fundo e para cobrir verbas extraordinárias de obras aprovadas pelo Condomínio dos imóveis pertencentes ao patrimônio do Fundo. Os recursos também serão utilizados no pagamento da comissão de colocação e dos demais custos da Oferta. Para maiores informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide seção “Destinação dos Recursos” na página 59 deste Prospecto.

Informações Complementares:

Quaisquer informações complementares sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto à Administradora, aos Coordenadores, à BM&FBOVESPA ou à CVM.

OBJETO DO FUNDO

Constituído sob a forma de condomínio fechado, o Fundo 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, sendo regido pelo Regulamento (conforme alterado), pela Instrução CVM 472, pela Lei 8.668 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é um FII, cujo objetivo é primordialmente o investimento nos Imóveis-Alvo, com a finalidade de venda, locação típica ou atípica *built to suit*, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades, além de outros Ativos-Alvo elencados no artigo 16 do Regulamento.

O objeto do Fundo e sua política de investimento somente poderão ser alterados por deliberação da AGE, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

A 1ª Emissão de cotas do Fundo foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2011/017, em 01/07/2011, para distribuição de 1.958.330 (um milhão, novecentas e cinquenta e oito mil, trezentas e trinta) Cotas, divididas em 03 (três) séries, subscritas ao preço unitário de R\$ 100,00 (cem reais), a qual foi subscrita por 2.738 (dois mil, setecentos e trinta e oito) subscritores. Em sua 1ª Emissão o Fundo adquiriu a fração ideal de 23,8% do CENESP (Centro Empresarial de São Paulo), situado na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Maria Coelho de Aguiar, nº 215, composto das unidades comerciais: 1º andar e respectivas vagas de garagem, localizado no Bloco A; 3º, 4º, 5º, 6º, 7º e 8º andares e respectivas vagas de garagem, localizados no Bloco B; 1º, 2º, 4º, 5º, 6º e 7º andares e respectivas vagas de garagem, localizados no Bloco D; 5º andar e respectivas vagas de garagem localizado no Bloco E; 3º e 4º andares e respectivas vagas de garagem localizados no Bloco F.

A 2ª Emissão de Cotas do Fundo foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI-2013/030, em 22 de novembro de 2013, para a distribuição de 238.798 (duzentos e trinta e oito mil, setecentos e noventa e oito) cotas, em série única, R\$129,47 (cento e vinte e nove reais e quarenta e sete centavos) cada, perfazendo o valor total de R\$ 30.917.177,06 (trinta milhões, novecentos e dezessete mil, cento e setenta e sete reais e seis centavos). Com os recursos da 2ª Emissão o Fundo adquiriu no CENESP (Centro Empresarial de São Paulo), situado na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Maria Coelho de Aguiar, nº 215, 01 (uma) unidade autônoma localizada no 1º andar do Bloco C e suas respectivas vagas de garagem, bem como arcou com obrigações assumidas na aquisição de Imóveis-Alvo e verbas extraordinárias de obras aprovadas pelo Condomínio dos imóveis.

Na 3ª Emissão o Fundo pretende adquirir Imóveis Alvo.

POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Os recursos do Fundo serão aplicados, pela Administradora, de forma a permitir a aquisição de Imóveis-Alvo, 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, conforme descritos na seção “Objeto do Fundo” na página 20 deste Prospecto, observando como política de investimentos (conforme descrita no Regulamento) realizando investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- (i) auferir receitas por meio de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, 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 advindos dos Ativos-Alvo.

A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes Ativos:

- I. por ocasião da Emissão, os recursos captados serão exclusivamente destinados à aquisição de Imóveis-Alvo;
- II. os recursos captados por meio das futuras emissões de Cotas, conforme permitido nos termos do Regulamento e por indicação da Administradora, poderão ser destinados também à aquisição de Imóveis-Alvo ou, ainda, de outros Ativos-Alvo, conforme indicados a seguir:
 - (a) os Imóveis-Alvo, sendo permitida a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo;
 - (b) ativos tais como: Letras Hipotecárias (LHs); Letras de Crédito Imobiliário (LCIs); Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs); Cotas de fundos de investimento imobiliários;
 - (c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário; e
 - (d) cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, adquiridos com a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada nos Imóveis-Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

As aquisições dos Ativos-Alvo que podem compor o patrimônio do Fundo deverão observar os seguintes critérios, conforme aplicável:

- I. em relação às LHs e LCIs, 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 CRIs, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário; e
- III. as cotas de FII deverão pertencer a fundos de investimento imobiliários devidamente constituídos, em funcionamento e devidamente sujeitos às normas emanadas pela CVM.

O Regulamento do Fundo não prevê percentuais mínimos ou máximos nos quais devem ser aplicados os recursos do Fundo, sendo possível que o Fundo aplique até 100% (cem por cento) dos seus recursos em um único tipo de Ativo.

Caso o Fundo venha a investir preponderantemente em valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 409, e a Administradora deverá respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento ali estabelecidas.

Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os seguintes eventos:

- I. pagamento de taxa de administração do Fundo;
- II. pagamento 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 componham seu patrimônio;
- III. investimentos em novos Ativos-Alvo e,
- IV. distribuição mensal de rendimentos aos investidores.

As aquisições da totalidade ou de participação dos empreendimentos imobiliários pelo Fundo deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas no Regulamento:

- I. os proprietários dos imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos, acessões e benfeitorias;
- II. os imóveis deverão estar devidamente registrados no competente Cartório de Registro de Imóveis;
- III. os imóveis deverão ser, preferencialmente, imóveis corporativos localizados em região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial;
- IV. os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, que observará as condições prevalecentes no mercado para negócios realizados à vista, em moeda corrente nacional. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo I da Instrução CVM 472; e
- V. os imóveis ou a participação nestes poderão ser adquiridos mediante pagamento à vista ou em parcelas, as quais, se for o caso, poderão ser pagas pelo Fundo com os recursos provenientes das locações dos respectivos imóveis.

Ao término da subscrição e integralização da Emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das Cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma do Regulamento.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas por proposta da Administradora, mediante prévia deliberação em AGE e após obtida prévia autorização da CVM, conforme aplicável, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e/ou direitos, de acordo com a sua política de investimento, observado disposto no item “Novas Emissões” na página 60 deste Prospecto.

O Fundo poderá manter as locações existentes nos Imóveis-Alvos incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do Fundo e, em caso de vacância, locá-los a terceiros, nas condições praticadas pelo mercado à época.

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

O Fundo poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus Cotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto no Regulamento, em eventuais contratos e acordos firmados pelo Fundo para aquisição e/ou participação em tais ativos, bem como nas convenções de condomínio em vigor relativas a cada um de tais ativos, conforme aplicável.

Todo e qualquer investimento a ser realizado pelo Fundo será feito em conformidade com as políticas estabelecidas no Regulamento.

Por ocasião da Emissão, a totalidade dos recursos captados que, temporariamente, não for destinada à aquisição de Imóveis-Alvo, para cobrir verbas extraordinárias de obras aprovadas pelo Condomínio dos imóveis pertencentes ao patrimônio do Fundo e para o pagamento dos respectivos custos da Oferta, conforme disposto neste Prospecto, quaisquer montantes não utilizados para os fins anteriormente mencionados serão alocados na Reserva de Contingência.

A política de investimentos do Fundo somente poderá ser alterada por deliberação da AGE, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os contratos de locação a serem firmados pelo Fundo, ou em seu nome, deverão, preferencialmente, dispor que caberá aos locatários arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro a ser contratado, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas. Não obstante, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo Fundo serão automaticamente assumidos pelo Fundo, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio. Assim, os contratos de locação que tenham sido firmados pela Vendedora, serão automaticamente assumidos pelo Fundo.

ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO

A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, conforme abaixo descritos, que podem ser prestados pela própria Administradora, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do Fundo:

- 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.

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 pela Administradora do Fundo.

Adicionalmente, a Administradora 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, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele, contratar ou distratar, caso entenda necessário, Formador de Mercado, convocar e presidir as assembleias gerais de Cotistas, contratar auditor independente do Fundo, e praticar, enfim, todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, decisões tomadas por assembleia geral de Cotistas e pelas demais disposições aplicáveis.

Para o exercício de suas atribuições a Administradora poderá contratar, a expensas do Fundo, os seguintes serviços facultativos, que podem ser prestados pela própria Administradora ou por terceiros:

- I. distribuição de cotas do Fundo;
- II. consultoria ou gestão especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Ativos-Alvo para integrarem a carteira do Fundo; e
- III. consultoria especializada para o gerenciamento das locações ou do arrendamento dos Imóveis-Alvo, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos Imóveis-Alvo, conforme previsto em instrumento próprio.

Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

A Administradora deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

Obrigações e Responsabilidades da Administradora

Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora:

- I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento;

- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo da Administradora; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de 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 de Cotistas; (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; (e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do 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. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- VII. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto as despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- VIII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;
- IX. 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.
- X. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Regulamento;
- XI. zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- XII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XIII. observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto do Fundo, bem como as deliberações das assembleias gerais de Cotistas;
- XIV. 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; e
- XV. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento.

A Administradora deste Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões da Administradora em assembleias de detentores de ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

A política de voto pode ser encontrada no endereço eletrônico (<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>) e se destina a orientar a conduta da Administradora quando da participação em assembleias. Vale ressaltar, contudo, que, em regra, o Fundo não participará das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

Não obstante o acima definido, a Administradora acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do Fundo, relevante o tema a ser discutido e votado, a Administradora, em nome do Fundo, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

A Administradora poderá delegar a terceiros o poder de voto referido no parágrafo anterior.

Vedações da Administradora

É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como gestora do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- 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 da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- IX. realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, ou entre o Fundo e o empreendedor sem a devida aprovação em AGE e/ou AGO, na forma do art. 34 da Instrução CVM 472;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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.

Substituição da Administradora

A Administradora será substituída nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral de Cotistas ou descredenciamento pela CVM, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência da Administradora.

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a Administradora obrigada a:

- I. convocar imediatamente assembleia geral de Cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e
- II. permanecer no exercício de suas funções até ser comprovado o protocolo perante a CVM, da ata de assembleia geral de Cotistas que deliberar a substituição da Administradora, juntamente com o regulamento do Fundo devidamente registrada em Cartório de Registro de Título e Documentos, o que é considerado, pela CVM, como ato formal válido, para fins de cumprimento da previsão contida no parágrafo 1º, inciso II, do artigo 37 da Instrução CVM 472, em consonância com a previsão contida no artigo 11 da Lei 8.668, conforme disposto abaixo.

É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral de Cotistas, caso a Administradora não convoque a assembleia de que trata inciso I acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Regulamento, convocar a assembleia geral de Cotistas, 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.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no inciso II acima.

Aplica-se o disposto no inciso II acima, mesmo quando a assembleia geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à assembleia geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Se a assembleia geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no diário oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Nas hipóteses referidas no *caput*, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos e acompanhada do protocolo de correspondência de envio à CVM, sobre a aprovação da transferência da administração do Fundo, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

A Assembleia Geral de Cotistas que destituir a Administradora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

Caso a Administradora 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.

A diretora estatutária 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 deste Prospecto e no Regulamento, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo é a Sra. Mariana Botelho Ramalho Cardoso, brasileira, casada pelo regime da separação de bens, economista, portadora da carteira de identidade n.º 09.283.415-9 IFP/RJ, inscrita no CPF/MF sob o n.º 028.107.287-63, com endereço comercial na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP – 22250-040.

DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

De acordo com o Regulamento, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe serão debitadas pela Administradora:

- I. a 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 que compõem o patrimônio do Fundo;
- III. despesas com correspondências e outros expedientes do interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas e com a impressão e expedição de formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou no Regulamento;
- IV. despesas com a distribuição primária de cotas;
- V. despesas com admissão de cotas à negociação nas bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, se for o caso;
- VI. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VII. comissões, emolumentos, e quaisquer outras despesas relativas às operações com ativos imobiliários ou mobiliários efetuadas em nome e benefício do Fundo;
- VIII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas, incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação a ele eventualmente imposta;
- IX. os prêmios de seguros, bem como quaisquer despesas relativas aos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo;
- X. valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo Fundo, que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de dolo ou culpa da Administradora no exercício de suas atribuições;
- XI. as despesas de qualquer natureza inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão transformação ou liquidação do Fundo e à realização de AGE e/ou AGO;
- XII. a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo;
- XIII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIV. despesas necessárias à manutenção, conservação e reparos de bens integrantes do patrimônio do Fundo.

Caberá à Administradora o débito dos encargos do Fundo. Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento e na Instrução CVM 472 como encargos do Fundo devem correr por conta da Administradora, assim como correrão por conta da Administradora 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.

Para os fins do inciso XIV do artigo 15 da Instrução CVM 472, o valor das remunerações dos prestadores de serviço contratados pela Administradora, às expensas do Fundo, nos termos do artigo 29 e do artigo 31 da Instrução CVM 472, não excederá o equivalente ao percentual máximo anual de 10% (dez por cento) em relação ao patrimônio líquido do Fundo (conforme previsto no § 4º ao art. 51 do Regulamento), valor esse que será atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo. Para maiores informações leia a Seção Fatores de Risco – no item “Riscos da remuneração dos prestadores de serviço afetarem a rentabilidade do Fundo” na página 76 do Prospecto.

O descritivo das despesas estimadas do Fundo está presente no Estudo de Viabilidade que consta do Anexo E, página 223 deste Prospecto.

POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS

A AGO, a ser realizada anualmente em até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

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 Ativos-Alvo adquiridos, se for o caso; (ii) da Reserva de Contingência; e (iii) das demais despesas e encargos previstas no Regulamento, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o a Lei 8.668 e na Instrução CVM 472.

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% 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 porventura não distribuído terá a destinação que lhe der a AGO, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora;
- (ii) para arcar com as Despesas Extraordinárias, se houver, poderá ser constituída a Reserva de Contingência. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de investimento e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência; e
- (iii) O valor da Reserva de Contingência será limitado a até 1,00% do patrimônio líquido do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5,00% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Após a utilização dos recursos captados através da Emissão para a aquisição dos Imóveis-Alvo e para o pagamento dos respectivos custos da Oferta, conforme disposto neste Prospecto, quaisquer montantes não utilizados para os fins anteriormente mencionados serão alocados na Reserva de Contingência, mesmo que ultrapasse o limite de 1% supra mencionado.

Farão jus aos rendimentos acima mencionados aqueles Investidores titulares de Cotas do Fundo quando da divulgação ao mercado do valor de rendimento a ser distribuído, de acordo com as contas de depósito mantidas pela Instituição Escrituradora responsável pela escrituração das Cotas.

A Instituição Escrituradora contratada pela Administradora 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.

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO

Alguns Cotistas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista. Com base na legislação brasileira em vigor, o tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma:

TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

Em regra geral, a menos que os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, eles não sofrem tributação pelo IR. Caso os rendimentos auferidos decorram de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, estarão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas as aplicações efetuadas pelos FIIs em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários e cotas de outros FIIs admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais não estão sujeitos à tributação na carteira do Fundo, sendo somente tributados, regra geral, no nível dos Cotistas (artigo 16-A da Lei 8.668).

Vale ressaltar que, conforme a Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário por outros Fundos de Investimento Imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IRRF pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos e ganho de capital aos seus Cotistas.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo do total das Cotas 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%. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

TRIBUTAÇÃO DOS INVESTIDORES

Regra Geral

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20%. O Fundo deve distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, a cada 6 (seis) meses, 95% dos lucros auferidos pelo regime de caixa (art. 10, parágrafo único, Lei 8.668/93).

Conforme previsto na Lei 11.033/04, são isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas que sejam pessoas físicas e cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e, (ii) o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo (art. 3º, II, parágrafo único).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de Cotas pelos Cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, sendo que: (i) no caso de resgate, o imposto sobre os ganhos e rendimentos será retido na fonte; e (ii) no caso de alienação, os Cotistas deverão apurar o ganho de capital e recolher o Imposto de Renda, de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

O imposto sobre a distribuição de rendimentos do Fundo, bem como o imposto incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas, serão considerados: (i) antecipação do IR devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; (ii) tributação exclusiva, nos demais casos (art. 19, lei 8.668/93).

Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do 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.

Alguns Cotistas podem estar sujeitos a tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista do Fundo.

Atualmente as Cotas são detidas por mais de 50 Cotistas. Neste sentido, em decorrência da Lei 11.033/04, a expectativa da Administradora é que serão isentos de tributação pelo imposto de renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas que sejam pessoas físicas e que não possuam mais que 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Não há como a Administradora garantir, contudo, que tal situação permaneça.

IOF-TÍTULOS

Para o investidor nacional, o IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação de títulos e valores mobiliários, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% do rendimento para operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. A alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer momento, por meio de ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% ao dia (art. 29).

IOF-CÂMBIO

Nos termos do Decreto nº 6.306/07, conforme alterado, as operações de conversão de moeda brasileira em moeda estrangeira e de moeda estrangeira em moeda brasileira ficam sujeitas à incidência do IOF-Câmbio. As liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso (desde 31 de janeiro de 2013) e retorno de recursos no país decorrente da aquisição de cotas de FII por investidores em bolsa de valores ou em bolsa de mercadorias e futuros estão sujeitos à alíquota de 0% no ingresso e no retorno de tais recursos (art. 15-A, XIII e parágrafo 3º).

As liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro sujeitam-se à alíquota zero de IOF-Câmbio (art. 15-A, XVI). A alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada a qualquer momento, por meio de ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 25%.

RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA

A Administradora é responsável pelo cumprimento de todas as obrigações tributárias, inclusive acessórias, com exceção da responsabilidade da fonte pagadora pela retenção e recolhimento do imposto sobre rendimentos e ganhos auferidos pela carteira do Fundo, em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, relativamente à retenção e recolhimento do imposto sobre tais rendimentos e ganhos líquidos.

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA
CUSTOS DA OFERTA

O quadro a seguir resume os custos relacionados à Oferta, os quais estão inclusos no valor da Oferta:

Custos da Oferta	Valor (R\$)	% em relação ao valor da Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço da Cota
Custos de colocação*	1.995.000,50	3%	3,8346	3,00%
Custo de estruturação	332.500,08	0,50%	0,6391	0,50%
Taxa de serviços da BM&FBOVESPA	40.000,00	0,06%	0,76884191	0,06%
Taxa de fiscalização da CVM	82.870,00	0,12%	0,159284823	0,12%
Assessores legais	30.000,00	0,05%	0,057663143	0,05%
Despesas de <i>marketing</i>	10.000,00	0,02%	0,019221048	0,02%
Total de despesas e taxas	2.490.370,58	3,74%	4,786753206	3,74%
TOTAL	2.490.370,58	3,74%	4,786753206	3,74%

* O Fundo não arca com despesa de tributos incidentes sobre as comissões pagas aos Coordenadores.

Os Coordenadores não farão jus à comissão de distribuição pertinente à colocação das cotas relacionadas ao exercício do direito de preferência, incluindo o montante de sobras, para cotistas ligados à Administradora.

Despesas decorrentes da Oferta:

(a) **Despesa com o pagamento de Comissão de Colocação e Coordenação:** Nos termos do Contrato de Distribuição, os Coordenadores e os Coordenadores Contratados farão jus às comissões de colocação e coordenação estabelecidas no Contrato de Distribuição e discriminadas neste Prospecto. De acordo com o Contrato de Distribuição, os Coordenadores poderão contratar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais para participarem da distribuição pública das Cotas referida neste Prospecto, contratação essa que será formalizada mediante adesão aos termos do Contrato de Distribuição através de contratos específicos. O total de Comissão de Colocação a ser paga pelo Fundo aos Coordenadores é de R\$ 1.995.000,50 (um milhão, novecentos e noventa e cinco mil reais e cinquenta centavos), correspondente a 3% (três por cento) do valor total da Oferta. Para mais informações acerca da remuneração dos Coordenadores, veja o item “Condições do Contrato de Distribuição”, na página 49 deste Prospecto.

(b) **Despesas com o pagamento de Comissão de Estruturação:** A comissão a ser paga ao Estruturador, no valor de R\$ 332.500,08 (trezentos e trinta e dois mil, quinhentos reais e oito centavos), correspondente a 0,5% do valor total da Oferta.

(c) **Taxa de Fiscalização da CVM (registro da Oferta):** Taxa de Fiscalização do Mercado de Capitais no valor de R\$ 82.870,00 (oitenta e dois mil, oitocentos e setenta reais), correspondente a 0,12% do Valor Total da Emissão.

(d) **Taxa de Registro na BM&FBOVESPA:** Para o controle e liquidação da Oferta, os custos estimados em R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) correspondente a 0,06% do valor total da Oferta.

(e) **Despesas de Marketing e Publicações:** estimadas em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), correspondente a 0,02% do valor total da Oferta.

(f) **Assessoria Jurídica:** estimada em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), correspondente a 0,02% do valor total da Oferta.

(g) **Custo unitário da distribuição:** R\$ 2.490.370,58 (dois milhões, quatrocentos e noventa mil, trezentos e setenta mil reais e cinquenta centavos).

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

Título	Valor Unitário	Custos do Fundo		Valor Patrimonial da Cota Após Oferta
		(R\$)	% do Preço de Subscrição	
Cota.....	127,82	4,79	3,74%	126,91

MONTANTE DA EMISSÃO, CONDIÇÕES E PRAZO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

O montante total da Oferta é de R\$ 66.500.016,66 (sessenta e seis milhões, quinhentos mil, dezesseis reais e sessenta e seis centavos), dividido em 520.263 (quinhentas e vinte mil, duzentas e sessenta e três) Cotas, emitidas em série única, no valor de R\$127,82 (cento e vinte e sete reais e oitenta e dois centavos) cada uma, todas nominativas e escriturais, cujo valor representa o valor patrimonial da cota em 31 de julho de 2014.

Não será outorgada opção de distribuição de lote suplementar (nos termos do art. 24 da Instrução CVM nº 400), nem de lote adicional (nos termos do art. 14, §2º da Instrução CVM nº 400).

As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição junto aos Coordenadores, conforme procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA, e das próprios Coordenadores.

A Emissão e a Oferta foram autorizadas por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 11 de setembro de 2014. A Oferta dar-se-á através dos Coordenadores, se contratadas, na qualidade de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, e nos respectivos termos de adesão, no Regulamento, neste Prospecto, e na legislação vigente.

A presente Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas; (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores interessados na subscrição das Cotas; (iii) deverá ser observado, ainda, que somente poderá ser subscrita a Aplicação Inicial Mínima, salvo se ao final do período de distribuição: (a) por ocasião do exercício do Direito de Preferência; (b) se restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; ou (c) se houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Cotas superar o montante das Cotas.

Não há limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica), entretanto, fica 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% das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

A subscrição das Cotas será feita mediante assinatura do boletim de subscrição, cujo modelo segue anexo ao presente Prospecto, que especificará as condições da subscrição e integralização, e será autenticado pelos Coordenadores e/ou instituições subcontratadas.

As Cotas deverão ser subscritas pelos Investidores em mercado de balcão não organizado, na sede dos Coordenadores, conforme aplicável.

De acordo com o disposto no artigo 18, da Instrução CVM 400/03, o Prazo de Colocação da totalidade das Cotas é de até 6 (seis) meses, contado da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Em observância ao artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, se em determinado Período de Alocação for verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas ofertadas, será vedada a colocação de Cotas junto a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as ordens de subscrição das Cotas realizadas por esses Investidores automaticamente canceladas.

DIREITO DE PREFERÊNCIA E DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS

Direito de Preferência

Nos termos do disposto nos incisos II e III, do artigo 21, do Regulamento, é assegurado aos Cotistas que se caracterizem como tanto na data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas ofertadas conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas, na proporção de 0.236792303 do número de Cotas de sua titularidade.

O percentual máximo de Cotas objeto da Oferta a que cada Cotista tem Direito de Preferência será proporcional à quantidade de Cotas que detiver na data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, em relação à totalidade de Cotas em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas. A quantidade de Cotas a ser subscrita por cada Cotista deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas. Eventual arredondamento no número de Cotas a ser subscrito por cada Cotista, em função da aplicação do percentual acima, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, em até 10 (dez) dias úteis a contar do quinto dia útil posterior à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive, junto à BM&FBOVESPA ou à Instituição Escriuradora, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e da Instituição Escriuradora, conforme o caso.

Ao Cotista que não conseguir manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, junto à BM&FBOVESPA, no prazo estabelecido no regulamento de procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA, é facultada a manifestação do exercício de seu Direito de Preferência até o 10º (décimo) dia útil a contar da data de início do período de exercício do Direito de Preferência, inclusive, na Instituição Escriuradora, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escriuradora.

É permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros, total ou parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo, junto à BM&FBOVESPA ou à Instituição Escriuradora, observados os prazos e os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e da Instituição Escriuradora, conforme o caso.

A integralização das Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência observará os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e da Instituição Escriuradora, conforme o caso.

O DIREITO DE PREFERÊNCIA DEVERÁ SER EXERCIDO PELOS COTISTAS OU POR AQUELES A QUEM ELES CEDAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA POR MEIO DO SEU AGENTE DE CUSTÓDIA JUNTO À BM&FBOVESPA OU À INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA E NÃO PERANTE OS COORDENADORES.

É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO E PARA CESSÃO, A TÍTULO ONEROSO OU GRATUITO, DE SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA.

Direito de Subscrição de Sobras

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à BM&FBOVESPA e à Instituição Escriuradora, e não havendo a colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Preferência, com informações sobre o montante de Sobras e a Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

A cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência será conferido o Direito de Subscrição de Sobras, na proporção do número de Cotas por ele subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência e limitado à quantidade de Cotas objeto da Oferta que não forem subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência.

O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será proporcional ao número de Cotas por ele subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, em relação à totalidade de Cotas subscritas nesse mesmo período. A quantidade de Cotas a ser subscrita por cada Cotista deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas. Eventual arredondamento no número de Cotas a ser subscrito por cada Cotista, em função da aplicação do percentual acima, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, em até 6 (seis) dias úteis a contar da Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, inclusive, junto à BM&FBOVESPA ou à Instituição Escrituradora, observados os prazos e os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e da Instituição Escrituradora, conforme o caso.

Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto à BM&FBOVESPA somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras junto à BM&FBOVESPA. Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto à Instituição Escrituradora somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras junto à Instituição Escrituradora.

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Sobras.

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se teria interesse na subscrição de Montante Adicional, especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras.

Findo o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à BM&FBOVESPA e à Instituição Escrituradora, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo de Cotas remanescente será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas, observada a proporção do número total de Cotas subscritas por cada um deles durante os prazos para exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, em relação à totalidade de Cotas subscritas em tais períodos.

A quantidade de Cotas a ser subscrita por cada Cotista deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas. Eventual arredondamento no número de Cotas a ser subscrito por cada Cotista, em função da aplicação da proporção indicada acima, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Caso, após essa primeira alocação de Cotas, seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Cotas, referido saldo será alocado, observada a mesma proporção estabelecida acima, para atendimento dos pedidos dos Cotistas que não tiverem conseguido atingir o Montante Adicional originalmente solicitado. O procedimento deste parágrafo será realizado sucessivamente, não havendo a abertura de qualquer período para novas manifestações dos Cotistas, até que (a) sejam atendidos todos os pedidos de Montante Adicional originalmente apresentados; (b) não seja possível a alocação do saldo remanescente de Cotas, observada a proporção prevista acima, para atendimento de todos os Montantes Adicionais; ou (c) haja a colocação da totalidade das Cotas ofertadas, o que ocorrer primeiro.

A quantidade de Cotas a ser subscrita por cada Cotista, a título de Montante Adicional, estará disponível para consulta dos Cotistas até o 11º (décimo primeiro) dia útil a contar da Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional. A liquidação das Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Cotas e de Montante Adicional deverão ocorrer conforme estipulado no cronograma na página 46.

A integralização das Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras, bem como a título de Montante Adicional, observará os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e da Instituição Escriuradora, conforme o caso.

Após o procedimento descrito acima e, conforme o caso, a divulgação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, eventual saldo remanescente de Cotas poderá ser ofertado publicamente junto a outros Investidores que demonstrarem interesse em adquirir as Cotas, não havendo recebimento de reservas antecipadas e observado, ainda, o disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável.

É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DE SEU DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS.

CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA OFERTA A PREFERENCIALISTAS OU EXERÇAM O DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DA TOTALIDADE DAS SOBRAS, A TOTALIDADE DAS COTAS OFERTADAS SERÁ DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A OFERTA A PREFERENCIALISTAS, DE FORMA QUE A OFERTA DE VAREJO E A OFERTA INSTITUCIONAL PODERÃO VIR A NÃO SER REALIZADAS.

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

A Administradora ou os Coordenadores poderão requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resultem em um aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, de acordo com os artigos 25 e seguintes da Instrução CVM 400. A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de divulgação do Anúncio de Retificação, nos mesmos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, conforme o disposto no artigo 27, da Instrução CVM 400. Após a divulgação de 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 divulgação do Anúncio de Retificação, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação relevante efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio. 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 integralização das Cotas do Fundo, no prazo de 3 (três) dias úteis da data de divulgação da revogação, do cancelamento, do recebimento da comunicação da desistência, da suspensão ou da modificação, conforme o caso, sem qualquer remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes.

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.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (1) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro, ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (2) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

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

A revogação da aceitação deverá ser realizada pelo Investidor por escrito, por meio do Coordenador pela qual tenha manifestado sua aceitação à Oferta, até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da comunicação enviada pelo Coordenador pela qual tenha manifestado sua aceitação à Oferta, conforme mencionado acima, presumida a intenção de manter o investimento no caso de silêncio.

PÚBLICO ALVO

O Fundo é destinado a Investidores Institucionais e aos Investidores de Varejo. Não haverá qualquer esforço dos Coordenadores para colocação das Cotas junto a investidores estrangeiros. **É vedada na presente Oferta a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.** Os Investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco” a partir da página 71, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento. Os Coordenadores são responsáveis pela verificação da compatibilidade do investimento nas Cotas e participação na Oferta e a apresentação de pedidos de investimento por seus respectivos clientes.

Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta tanto na qualidade de Investidores de Varejo quanto na qualidade de Investidores Institucionais, sujeitando-se, conforme o caso, às restrições específicas impostas a cada classe de Investidores nos termos do presente Prospecto.

Não será cobrada taxa de ingresso.

Não há restrições quanto ao limite de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por um único Cotista. Não obstante, fica ressalvado que:

- (a) a propriedade percentual igual ou superior a 10% da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam a tal Cotista o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, resultará em impactos tributários para o referido Cotista em função da perda da isenção no pagamento do IR sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo a tal Cotistas, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e
- (b) a propriedade de percentual superior a 25% da totalidade das Cotas, por incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, resultará em impactos tributários para o Fundo decorrentes da mudança de tratamento fiscal, uma vez que o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, conforme disposto na legislação em vigor.

DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO

O investimento em cotas de FII representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de FII não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de FIIs encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os FIIs têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. **Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.** Os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” a partir da página 71 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas, antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos imóveis integrantes da carteira do Fundo. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

NEGOCIAÇÃO E CUSTÓDIA DAS COTAS

As Cotas, desde que de subscritas e integralizadas, e até o mês subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento (observado o prazo máximo de 06 (seis) meses após divulgação do Anúncio de Início, para encerramento da Oferta), quando o primeiro rendimento das Cotas dessa emissão terão sido distribuídos e as Cotas terão direitos iguais, serão admitidas à negociação no mercado de balcão organizado da BM&FBOVESPA, observado o disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável.

As cotas da 1ª Emissão do Fundo foram admitidas à negociação secundária na BM&FBOVESPA em 16 de agosto de 2011.

As cotas da 2ª Emissão do Fundo foram admitidas à negociação secundária na BM&FBOVESPA em 29 de janeiro de 2014.

As cotas da 3ª Emissão do Fundo foram admitidas à negociação secundária na BM&FBOVESPA em 13 de outubro de 2014.

DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS

A cada Cota subscrita e integralizada corresponderá um voto nas AGE e AGO do Fundo.

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

As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis* a partir da data de integralização até o encerramento do mês em questão, mas participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes, sendo certo que tais rendimentos somente serão distribuídos depois de verificada a divulgação do Anúncio de Encerramento, observado o disposto no item “Procedimentos da Distribuição”, na página 54 deste Prospecto, no que tange aos rendimentos auferidos entre a integralização de Cotas e a divulgação dos valores referentes à primeira distribuição de rendimentos pelo Fundo após o encerramento da Oferta.

A partir da divulgação do Anúncio de Encerramento e da divulgação dos valores referentes à primeira distribuição de rendimentos, os Cotistas que tiverem subscrito e integralizado Cotas na Oferta terão os mesmos direitos.

Farão jus aos resultados mensais distribuídos pelo Fundo, os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização das Cotas quando da divulgação ao mercado do valor de rendimento a ser distribuído.

CRONOGRAMA

Segue, abaixo, um cronograma dos principais eventos da Oferta desde o pedido de registro da Oferta na CVM e indicativo dos eventos futuros a partir da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização deste Prospecto:

Ordem do evento	Evento	Data prevista para realização*
1.	Protocolo do pedido de registro na CVM	09 de outubro de 2014
2.	Registro da Oferta na CVM	16 de outubro de 2014
3.	Divulgação do Anúncio de Início da Distribuição	17 de outubro de 2014
4.	Disponibilização do Prospecto Definitivo nos sites	17 de outubro de 2014
5.	Início do período de exercício e de negociação do Direito de Preferência	24 de outubro de 2014
6.	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência	06 de novembro de 2014
7.	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na BM&FBOVESPA**	11 de novembro de 2014
8.	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência**	13 de novembro de 2014
9.	Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Preferência	14 de novembro de 2014
10.	Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional	18 de novembro de 2014
11.	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na BM&FBOVESPA	26 de novembro de 2014
12.	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional	27 de novembro de 2014
13.	Divulgação da quantidade de Cotas a ser subscrita por cada Cotista	04 de dezembro de 2014
14.	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional***	05 de dezembro de 2014
15.	Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, informando o início do período para distribuição ao mercado	10 de dezembro de 2014
16.	Data de Início do Primeiro Período de Alocação****	10 de dezembro de 2014
17.	Data de Encerramento do Primeiro Período de Alocação****	16 de dezembro de 2014
18.	Data de Liquidação do Primeiro Período de Alocação****	19 de dezembro de 2014
19.	Data máxima para encerramento do prazo para oferta pública	17 de abril de 2015
20.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento de Distribuição	17 de abril de 2015

*Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400/03, as datas indicadas no cronograma acima representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Modificações no cronograma acima poderão ser analisadas como modificação da Oferta, nos termos do disposto nos artigos 25 e 27 a Instrução CVM 400/03.

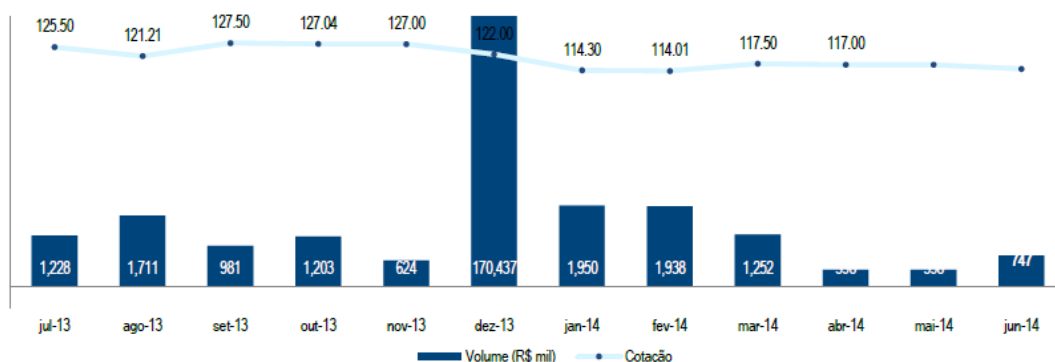
**A integralização das Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência observará os prazos e os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e da Instituição Escriuradora, conforme o caso.

***A integralização das Cotas subscritas durante o prazo para exercício Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional observará os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e da Instituição Escriuradora, conforme o caso.

****Durante o Período de Colocação, e após a Data do Encerramento do 1º Período de Alocação, poderá haver outros Períodos de Alocação, a serem definidos de acordo com a demanda recebida no âmbito da Oferta.

Evolução da Cota e do Volume Financeiro

As cotas do FII Cenesp são negociadas no mercado de balcão da BM&FBovespa desde agosto de 2011, data do início de suas operações no mercado secundário.



Fonte: BTG Pactual

Rendimentos do Fundo -

Evento	Data Pgto	Mês Competência	Rend/cota (R\$)	Data Corte	Data Ex
Rendimentos	29/09/11	ago-11	0,816643	22/09/11	23/09/11
Rendimentos	31/10/11	set-11	0,893012	24/10/11	25/10/11
Rendimentos	30/11/11	out-11	0,884442	23/11/11	24/11/11
Rendimentos	28/12/11	nov-11	0,840684	21/12/11	22/12/11
Rendimentos	30/01/12	dez-11	0,863582	20/01/12	23/01/12
Rendimentos	29/02/12	jan-12	0,907820	22/02/12	23/02/12
Rendimentos	28/03/12	fev-12	0,843577	21/03/12	22/03/12
Rendimentos	30/04/12	mar-12	0,870643	23/04/12	24/04/12
Rendimentos	29/05/12	abr-12	0,812621	22/05/12	23/05/12
Rendimentos	29/06/12	mai-12	0,877975	22/06/12	25/06/12
Rendimentos	30/07/12	jun-12	0,825905	23/07/12	24/07/12
Rendimentos	28/08/12	jul-12	0,919356	21/08/12	22/08/12
Rendimentos	28/09/12	ago-12	0,861716	21/09/12	24/09/12
Rendimentos	29/10/12	set-12	0,820156	22/10/12	23/10/12
Rendimentos	30/11/12	out-12	0,895846	23/11/12	26/11/12
Rendimentos	28/12/12	nov-12	0,947866	19/12/12	20/12/12
Rendimentos	30/01/13	dez-12	0,866739	22/01/13	23/01/13
Rendimentos	28/02/13	jan-13	0,792953	21/02/13	22/02/13
Rendimentos	28/03/13	fev-13	0,830503	21/03/13	22/03/13
Rendimentos	26/04/13	mar-13	0,860734	19/04/13	22/04/13
Rendimentos	29/05/13	abr-13	1,043889	22/05/13	23/05/13
Rendimentos	28/06/13	mai-13	0,876371	21/06/13	24/06/13
Rendimentos	29/07/13	jun-13	0,962454	22/07/13	23/07/13
Rendimentos	28/08/13	jul-13	0,963158	21/08/13	22/08/13
Rendimentos	27/09/13	ago-13	0,946990	20/09/13	23/09/13
Rendimentos	28/10/13	set-13	1,034843	21/10/13	22/10/13
Rendimentos	29/11/13	out-13	1,001034	22/11/13	25/11/13
Rendimentos	30/12/13	nov-13	0,941009	19/12/13	20/12/13
Rendimentos - 2ª Emissão - Direito	29/01/14	dez-13	0,624447	22/01/14	23/01/14
Rendimentos - 2ª Emissão - Sobras e Adicional	29/01/14	dez-13	0,187755	22/01/14	23/01/14
Rendimentos	29/01/14	dez-13	0,951957	22/01/14	23/01/14
Rendimentos	28/02/14	jan-14	0,912996	21/02/14	22/02/14
Rendimentos	31/03/14	fev-14	0,980244	24/03/14	25/03/14
Rendimentos	30/04/14	mar-14	0,975266	23/04/14	24/04/14
Rendimentos	29/05/14	abr-14	0,912877	22/05/14	23/05/14
Rendimentos	30/06/14	mai-14	0,884900	23/06/14	24/06/14
Rendimentos	29/07/14	jun-14	1,097640	22/07/14	23/07/14
Rendimentos	28/08/14	jul-14	0,959504	21/08/14	22/08/14

Fonte: BTG Pactual.

Histórico da Cotação

Data	Fechamento	Média
31/08/2011	77,229	76,9002
30/09/2011	82,024	81,3407
31/10/2011	80,472	80,4326
30/11/2011	81,514	82,0136
29/12/2011	86,561	86,5395
31/01/2012	89,429	89,6439
29/02/2012	90,207	90,1793
30/03/2012	95,944	96,1278
30/04/2012	99,765	98,4375
31/05/2012	98,882	100,9351
29/06/2012	106,237	105,8833
31/07/2012	110,24	109,2582
31/08/2012	115,046	115,0177
28/09/2012	114,236	114,9386
31/10/2012	109,018	108,9143
30/11/2012	109,018	107,5372
28/12/2012	116,61	114,3122
31/01/2013	117,663	117,5674
28/02/2013	115,967	116,0537
28/03/2013	116,081	116,6593
30/04/2013	118,239	117,1956
31/05/2013	121,033	122,2
28/06/2013	109,826	109,9207
31/07/2013	112,931	113,0939
30/08/2013	111,531	111,5571
30/09/2013	116,512	116,0043
31/10/2013	117,024	117,9061
29/11/2013	117,905	117,8223
30/12/2013	114,116	114,404
31/01/2014	107,806	107,8267
28/02/2014	108,401	108,9663
31/03/2014	112,68	110,6211
30/04/2014	113,147	112,8428
30/05/2014	114,026	113,7093
30/06/2014	112,928	112,7881
31/07/2014	114,971	114,0712
29/08/2014	117,5	117,3328

DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS

CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Através do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado pela sua Administradora, contratou o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, para atuar como Coordenador Líder.

De acordo com o referido instrumento, o Coordenador Líder poderá ainda contratar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais para participarem da Oferta de que trata este Prospecto, contratação essa que será formalizada mediante adesão aos termos do Contrato de Distribuição através de instrumentos específicos.

O Coordenador Líder terá o prazo máximo de até 6 (seis) meses, a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, para realizar a distribuição das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, não sendo, portanto, responsável pela quantidade de Cotas eventualmente não subscrita.

O Coordenador Líder fica autorizado a representar o Fundo junto à CVM, bem como junto a outras instituições públicas ou privadas, podendo assinar todos os documentos necessários à implementação do objeto contratual.

A fim de possibilitar ao Coordenador Líder condições de cumprimento das atribuições que lhe decorram do Contrato de Distribuição, fica ele constituído pelo Fundo como seu bastante procurador, investido de poderes especiais para que passe quitação nos boletins de subscrição das Cotas, cujo processamento venha a realizar, podendo os mesmos serem substabelecidos, total ou parcialmente, única e exclusivamente às instituições financeiras que vierem a aderir aos termos do Contrato de Distribuição.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e reprodução no seguinte endereço do Coordenador Líder:

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte

CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ

At.: Sra. Mariana Cardoso / Daniel Vaz / Rodrigo Mennocchi

Tel.: (21) 3262-9600

Fac-símile: (21) 3262-8600

Website:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>
(neste website clicar em “Fundos de Investimento Imobiliários listados na BM&FBovespa”, depois clicar em “FII Cenesp”, depois clicar em “Documentos” e depois em “Prospecto – 3ª Emissão”)

Remuneração dos Coordenadores

Pelos serviços de distribuição, o Fundo pagará aos Coordenadores as seguintes comissões:

Comissão da Oferta a Investidores Institucionais: remuneração devida aos Coordenadores em valor correspondente a 3% (três por cento), incidentes sobre as Cotas efetivamente colocadas junto aos Investidores Institucionais, a ser dividida em igual proporção;

A Comissão da Oferta a Investidores Institucionais, decorrentes da colocação de Cotas aos Investidores Institucionais sob administração de integrantes do mesmo grupo econômico dos Coordenador Líder e dos Coordenadores Contratados, inclusive as Cotas colocadas junto ao Coordenador Líder e aos Coordenadores Contratados, se for o caso, será paga integralmente ao Coordenador Líder e aos Coordenadores Contratados, conforme aplicável, observado o disposto abaixo.

Comissão da Oferta a Investidores de Varejo: remuneração devida aos Coordenadores correspondente a 3% (três por cento) incidentes sobre as Cotas efetivamente colocadas pelo respectivo Coordenador a Investidor de Varejo.

Comissão de Estruturação: remuneração a ser paga ao coordenador líder em valor correspondente a 0,5% (cinco décimos por cento) do valor da emissão.

Os Coordenadores não farão jus à comissão de distribuição pertinente à colocação das cotas relacionadas ao exercício do direito de preferência, incluindo o montante de sobras, para cotistas ligados à Administradora.

Em relação às Cotas colocadas diretamente pelos Coordenadores, a remuneração devida será paga integralmente pelo Fundo aos Coordenadores, conforme o caso, que tenha realizado a colocação aos Investidores de Varejo.

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Relacionamento entre o Fundo e o Coordenador Líder

O Coordenador Líder atua na qualidade de Administradora do Fundo. Não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Fundo e o Coordenador Líder.

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

Administradora atua na qualidade de Coordenador Líder da Oferta.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados

Relacionamento entre a Administradora e a XP Investimentos

Além do relacionamento referente à presente Oferta, a XP Investimentos atuou na qualidade de instituição intermediária da distribuição pública de cotas dos seguintes fundos de investimento imobiliário administrados pela Administradora: Fundo de Investimento Imobiliário CEO Cyrela Commercial Properties – FII, Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund, Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Fundo de Fundos, Fundo de Investimento Imobiliário – FII TB Office. Além disso, a XP atua na distribuição de outros fundos de investimento administrados pela Administradora.

A XP Investimentos e a Administradora e/ou sociedades dos seus grupos econômicos poderão, no futuro, ter relacionamento comercial para a realização de operações no mercado financeiro e de capitais em geral e/ou quaisquer outras operações úteis e/ou necessárias à condução das suas atividades.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto no item “Despesa com o pagamento de Comissão de Colocação e Coordenação”, a partir da página 35 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga à XP Investimentos ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

A XP Investimentos e a Administradora entendem que, na data deste Prospecto Definitivo, não há operação realizada entre as referidas partes ou sociedades do seu grupo econômico que venha a levar a um conflito de interesses, tendo em vista as atividades por eles prestadas no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre a Administradora e a Ourinvest

Além do relacionamento referente à Oferta, na data deste Prospecto, a Ourinvest não mantém nenhum outro relacionamento com a Administradora ou sociedades de seu conglomerado econômico. Nos últimos 12 meses, a Ourinvest participou de ofertas públicas de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário administrados pela Administradora.

A Ourinvest e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico não possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Administradora, diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto no item “Despesa com o pagamento de Comissão de Colocação e Coordenação”, a partir da página 35 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga à Ourinvest ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

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

A Administradora entende que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação da Ourinvest como Coordenador Contratado da Oferta.

Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder

A Gestora e o Coordenador Líder pertencem ao mesmo grupo econômico e o relacionamento existente, além da relação societária e do relacionamento existente por conta do Fundo e da presente Oferta, consiste na prestação dos seguintes serviços:

- (a) o Coordenador Líder presta os serviços de custódia financeira de ativos de fundos de investimento dos quais a Gestora é contratada; e
- (b) o Coordenador Líder atuou na qualidade de distribuidor de cotas de fundos de investimento dos quais a Gestora é contratada.

Além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Gestora e o Coordenador Líder.

Relacionamento entre a Gestora e a Ourinvest

A Ourinvest não possui qualquer relacionamento com a Gestora.

Relacionamento entre a Gestora e a XP Investimentos

Além do relacionamento referente à presente Oferta, a XP Investimentos atua na distribuição de fundos de investimento geridos pelo Gestor.

A XP Investimentos e o Gestor e/ou sociedades dos seus grupos econômicos poderão, no futuro, ter relacionamento comercial para a realização de operações no mercado financeiro e de capitais em geral e/ou quaisquer outras operações úteis e/ou necessárias à condução das suas atividades.

A XP Investimentos e o Gestor entendem que, na data deste Prospecto Definitivo, não há operação realizada entre as referidas partes ou sociedades do seu grupo econômico que venha a levar a um conflito de interesses, tendo em vista as atividades por eles prestadas no âmbito da Oferta.

Relacionamento da Administradora/Coordenador Líder com os demais participantes da Oferta

A Administradora/Coordenador Líder declara que não possui qualquer relacionamento relevante, além dos relacionamentos usuais referentes às suas atividades comerciais, com as demais partes envolvidas com o Fundo bem como não subscreverá as Cotas, com exceção do disposto no Contrato de Distribuição, observado o relacionamento acima mencionado.

CONFLITOS DE INTERESSE

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta, descritas na seção “Relacionamento entre as Partes” a partir da página 51 deste Prospecto, há outras potenciais situações que podem ensejar conflitos de interesse.

A política de investimento do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração/gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pela Administradora, por quaisquer dos Cotistas, por outras pessoas a estes ligadas, conforme definição constante do artigo 34, § 2º da Instrução CVM 472, ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação.

Dessa forma, os investidores devem ler cuidadosamente, antes da tomada de decisão de investimento, a seção “Fatores de Risco”, especialmente o “Risco de Conflito de Interesses”, a partir da página 79 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.

PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (iii) que os representantes dos Coordenadores recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

A presente Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas, conforme indicado abaixo; (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores interessados na subscrição das Cotas; (iii) deverá ser observado, inclusive por investidores que sejam Pessoas Vinculadas, que somente poderá ser subscrita a Aplicação Inicial Mínima, salvo se ao final do Prazo de Colocação: (a) por ocasião do exercício do Direito de Preferência; (b) se restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; ou (c) se houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Cotas superar o montante das Cotas.

Não há limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica), 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% das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Após o exercício do Direito de Preferência e de Subscrição de Sobras na Oferta a Preferencialistas, caso haja Cotas remanescentes não subscritas, os Investidores, incluindo os investidores que sejam (i) administrador e/ou acionista controlador da Administradora e/ou da Gestora, (ii) administrador e/ou controlador dos Coordenadores, (iii) outras pessoas vinculadas à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii) anteriores (“**Pessoas Vinculadas**”) que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta deverão preencher formulário específico (“**Boletim de Subscrição**”), observada a Aplicação Inicial Mínima e, para Investidores de Varejo pessoas físicas, junto a um único Coordenador, de acordo com as seguintes condições:

- (a) os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão subscrever Cotas da Oferta, desde que indiquem sua condição de Pessoa Vinculada, sendo que, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso, no último Período de Alocação, seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas ofertadas, será vedada a colocação de Cotas, junto às Pessoas Vinculadas, sendo que as ordens de investimento realizadas pelos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas;
- (b) sem prejuízo do previsto no item (a) acima, exceto com relação às Pessoas Vinculadas que tiverem exercido o seu direito de preferência, a subscrição de Cotas por Pessoas Vinculadas somente será realizada no último Período de Alocação;
- (c) cada Investidor deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor das Cotas por ele subscritas ao Coordenador junto à qual tenha subscrito as Cotas da Oferta, em recursos imediatamente disponíveis e em moeda corrente nacional. Não havendo pagamento pontual, o Boletim de Subscrição da Oferta será automaticamente cancelado por tal Coordenador, não havendo garantia de liquidação pelo Coordenador;

- (d) o Coordenador junto à qual o Boletim de Subscrição da Oferta seja realizado entregará, após às 16:00 horas da primeira Data de Liquidação, a cada um dos Investidores que com ela tenha subscrito Cotas, recibo de Cotas, ressalvada a possibilidade de rateio prevista nos item (e) abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas;
- (e) caso a totalidade dos Boletins de Subscrição da Oferta realizados por Investidores não exceda a quantidade de Cotas alocadas pelo Coordenador Líder na BM&FBOVESPA, e a cada Investidor de Varejo e Investidor Institucional Nacional desse ambiente, não haverá rateio, sendo que todos os Investidores que participaram da Oferta serão integralmente atendidos em seus pedidos;
- (f) caso a totalidade das Cotas subscritas seja superior à quantidade de Cotas destinadas aos Investidores, será realizado o rateio de tais Cotas entre todos os Investidores, observando-se o valor individual de cada Boletim de Subscrição da Oferta e os critérios descritos na secção “*Procedimento de Alocação e Liquidação Financeira*” abaixo;
- (g) na hipótese de haver descumprimento ou indícios de descumprimento, pelo Coordenador de qualquer das obrigações previstas no instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400, especialmente as normas relativas a período de silêncio, emissão indevida de pesquisas e relatórios públicos sobre o Fundo e/ou divulgação indevida da Oferta ou de material de publicidade que não tenha sido previamente aprovado pela CVM, conforme previstos nos artigos 48 a 50 da Instrução CVM 400, tal Coordenador, a critério exclusivo dos Coordenadores, deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela alocação das Cotas no âmbito da Oferta, pelo que serão cancelados todas as Cotas subscritas da Oferta que tenha recebido, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores os valores eventualmente dados em contrapartida às Cotas, no prazo de 3 (três) dias úteis da data de divulgação do descredenciamento do Coordenador, sem qualquer remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes. O Coordenador arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Coordenador e poderá deixar de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação dos Coordenadores por um período de até seis meses, contados da data de comunicação da violação. O Coordenador a que se refere esta alínea (f) deverá informar imediatamente aos Investidores sobre o referido cancelamento; e
- (h) a revogação, suspensão ou qualquer modificação da Oferta será imediatamente divulgada pelos mesmos veículos utilizados para divulgação da divulgação do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva Liquidação, recibo de Cota, que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da fixação dos valores referentes à primeira distribuição de rendimentos pelo Fundo, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de publicado o Anúncio de Encerramento e da fixação dos valores referentes à primeira distribuição de rendimentos pelo Fundo, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na BM&FBOVESPA. As importâncias recebidas pelo Fundo a título de integralização de Cotas deverão ser aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo. O Fundo deverá distribuir o primeiro rendimento oriundo de tais aplicações aos Cotistas subscritores de Cotas no âmbito da Oferta, *pro rata temporis*, contado a partir da respectiva data de integralização de Cotas, quando ocorrerá a conversão do recibo em Cota.

Os Coordenadores recomendam aos Investidores interessados na subscrição de Cotas da Oferta que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Regulamento e as informações constantes do Prospecto na seção “Fatores de Risco”, que tratam, dentre outros, sobre os riscos aos quais o Fundo está exposto e (ii) entrem em contato com o Coordenador de sua preferência para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a assinatura do Boletim de Subscrição, ou, se for o caso, para a realização de cadastro naquele Coordenador, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Coordenador.

A distribuição das Cotas observará ainda as seguintes condições:

- I. a distribuição das Cotas somente terá início após a concessão do competente registro da Oferta pela CVM;
- II. caso não seja subscrito o total de Cotas desta Emissão, os Coordenadores e as demais instituições financeiras contratadas, se for o caso, não se responsabilizarão pela subscrição do saldo não colocado, sendo admitida, no entanto, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a faculdade de subscrição de Cotas pelos Coordenadores;
- III. as subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente em um único Coordenador por meio do preenchimento de um boletim de subscrição de Cotas, cujo modelo segue anexo ao presente Prospecto, cabendo ao respectivo Coordenador, colher a assinatura de seus respectivos Investidores em todos os boletins de subscrição da Oferta, sendo certo que os Coordenadores deverão fornecer à Administradora os boletins de subscrição por ele recebidos sempre que assim solicitado; e
- IV. os Investidores deverão integralizar as Cotas, à vista e em moeda corrente, com recursos imediatamente disponíveis, sob pena de não o fazendo, ter a subscrição automaticamente cancelada.

PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA

A Oferta contará com processo de liquidação via BM&FBOVESPA, conforme adiante descrito.

A liquidação dos Boletins de Subscrição se dará no terceiro dia útil (“**Data de Liquidação**”) posterior ao período de 5 (cinco) dias úteis no qual foram alocadas as Cotas (“**Período de Alocação**”). Quando do encerramento do Período de Alocação, a BM&FBOVESPA informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que o Coordenador liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e seus respectivos procedimentos operacionais. O Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados farão sua liquidação exclusivamente conforme contratado no Contrato de Distribuição e no respectivo Termo de Adesão, conforme o caso.

Com base nas informações enviadas pela BM&FBOVESPA, o Coordenador Líder verificará se: (i) o Valor Total da Emissão foi atingido; e (ii) se houve excesso de demanda.

As ordens da Oferta de Varejo recebidas pela BM&FBOVESPA através dos Coordenadores, serão alocadas conforme demanda e montante destinado discricionariamente pelo Coordenador Líder entre os Investidores Varejo e os Investidores Institucionais, seguindo o critério de rateio da seguinte forma: (a) divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores de Varejo, até o limite de investimento de R\$ 98.804,86 (noventa e oito mil, oitocentos e quatro reais e oitenta e seis centavos), inclusive, por Investidor de Varejo. No entanto, caso a quantidade de Cotas alocadas ao Investidor de Varejo no referido Período de Alocação seja superado em decorrência do limite destinado pelo Coordenador Líder, um novo limite, inferior ao originalmente fixado, deverá ser estipulado, de modo que, quando aplicado a todos os Investidores de Varejo, não supere a quantidade de cotas alocadas pelo Coordenador Líder à Oferta de Varejo; e (b) uma vez atendido o critério de rateio descrito no subitem “(a)” acima, será efetuado rateio proporcional das Cotas remanescentes da Oferta de Varejo, observando-se o valor individual de cada ordem, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400. As ordens da Oferta Institucional Nacional recebidas pela BM&FBOVESPA através dos Coordenadores, serão alocadas seguindo o critério de rateio proporcional conforme demanda e montante destinado discricionariamente pelo Coordenador Líder à Oferta Institucional Nacional, observando-se o valor individual de cada ordem, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400 (“**Rateio**”).

Ao final de cada Período de Alocação, caso seja verificada falha na liquidação ou sobra de Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá alocar as Cotas remanescentes discricionariamente, junto à BM&FBOVESPA.

Eventualmente, caso não se atinja o Valor Total da Emissão e permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, os recursos deverão ser devolvidos aos Investidores, conforme procedimentos da BM&FBOVESPA, devendo o Coordenador Líder proceder ao cancelamento da Oferta.

CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ

Administradora pode vir a contratar prestadoras de serviços de formação de mercado das Cotas do Fundo (“**Formadores de Mercado**”), nos termos da Instrução CVM 472. Os Formadores de Mercado atuarão conforme regulamentação da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela BM&FBOVESPA, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes, especialmente da BM&FBOVESPA e da Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa e da central depositária da BM&FBOVESPA. Os Formadores de Mercado realizarão operações destinadas a fomentar liquidez das Cotas de emissão do Fundo, tendo em vista a Oferta. As obrigações dos Formadores de Mercado deverão estar previstas em instrumento de contratação. A contratação dos Formadores de Mercado para a prestação dos serviços de formação de mercado das Cotas observará a legislação aplicável.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos da presente distribuição serão destinados ao pagamento de obrigações para aquisição de Imóveis-Alvo, e para cobrir verbas extraordinárias de obras aprovadas pelo Condomínio dos imóveis pertencentes ao patrimônio do Fundo. Além da aquisição de Ativos- Alvo, os recursos também serão utilizados no pagamento da comissão de colocação e dos demais custos da Oferta.

Investimento em Imóveis-Alvo

Os recursos da 3ª Emissão serão utilizados para a aquisição de Imóveis-Alvo.

Despesas com verbas extraordinárias de obras aprovadas pelo Condomínio

Atualmente os Imóveis que integram o ativo do Fundo estão localizados no Centro Empresarial São Paulo. Conforme Assembleia de Condôminos realizada entre os anos de 2012 e 2013, foram aprovadas a realização de benfeitorias no condomínio com necessidade de aporte pelos proprietários um valor estimado de R\$ 45,1 milhões para 2014. Assim, caberá ao Fundo arcar com referido aporte na proporção da sua participação dos imóveis, o que equivaleria a um montante de aproximadamente R\$ 10,4 milhões.

Maiores informações sobre a destinação dos recursos desta 3ª Emissão encontram-se no Estudo de Viabilidade, que consta do Anexo E, página 223 deste Prospecto.

Com base no Preço de Emissão, estimamos que os recursos líquidos provenientes da Oferta, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas neste Prospecto, serão da ordem de aproximadamente R\$ 64,0 milhões (sessenta e quatro milhões de reais).

Assim sendo, os recursos da presente Oferta serão destinados da seguinte maneira: 96,3% (noventa e seis inteiros e três décimos por cento) para aquisição dos Imóveis-Alvo e 3,74% (três inteiros e setenta e quatro centésimos por cento) para cobrir os Custos da Oferta (conforme seção “*Custos da Oferta*” na página 35 deste Prospecto).

NOVAS EMISSÕES

Por proposta da Administradora, o Fundo poderá, ao encerrar a presente emissão, realizar novas emissões de Cotas, conforme deliberação em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim e após obtida prévia autorização da CVM, observado que:

- (i) o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado pela AGE e, fixado, preferencialmente, tendo em vista (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 na data-base que for definida na AGE que aprovar a nova emissão, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias contados da data de concessão de registro de distribuição das novas Cotas pela CVM;
- (iii) na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os 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) a Administradora 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 artigos 8º a 10, artigos 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 sobre a 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 divulgação 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 da cotas de nova emissão pode 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 a Administradora 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 a distribuição anterior.

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO

A Administradora 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 às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

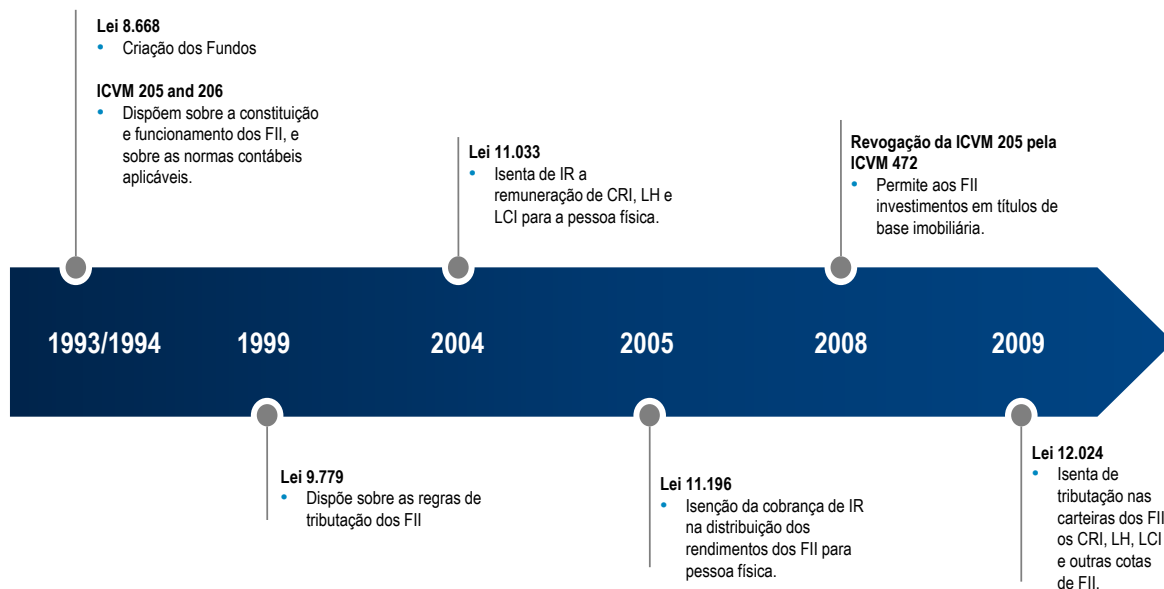
Nesse sentido, todos os atos e decisões relacionados ao Fundo serão divulgados na página da rede mundial de computadores da Administradora (<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>).

VISÃO GERAL DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Fundos de Investimento Imobiliário

O FII é uma comunhão de recursos, captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, nos termos da Lei 8.668/93, da Lei 9.779/1999, da Instrução CVM 472 e demais regras aplicáveis.

Diante de tal consideração, segue breve descrição da evolução legislativa/regulamentar relacionada a FIIs:



O FII coloca-se como alternativa de investimento no setor imobiliário, substituindo a aquisição direta de imóveis. O quadro abaixo demonstra as vantagens entre o investimento em um FII e o investimento direto em imóveis:

	FII	Imóvel
Simplicidade	No <i>Home Brooker</i> o investidor negocia as suas cotas.	Na negociação direta de um imóvel há burocracia das escrituras, certidões, ITBI, locação, vacância, reforma, cobrança, etc.
Liquidez	As cotas são negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado, mitigando o risco de não se conseguir vender o ativo (Para maiores informações, ler fator de risco “Riscos Relacionados à Liquidez do Investimento em Cotas de FII”, a partir da página 77 deste Prospecto).	A venda depende de diversas variáveis e complicações que tornam a venda rápida de um imóvel uma tarefa difícil.

Custos de entrada e saída	O investidor paga a corretagem para transacionar suas cotas no mercado.	Há corretagem, entre 2% a 6%, na compra e na venda de um imóvel.
Fracionamento do Investimento	Com investimento em FII o investidor pode comprar/vender parte de um ativo, tornando o investimento acessível a mais investidores.	A compra de um imóvel diretamente implica em dificuldades de se dividir o aporte com outros investidores, bem como, realizar negociação parcial do imóvel.
Vantagem Fiscal	Não há incidência de IR sobre o rendimento distribuído pelo fundo para pessoa física, desde que atendidos os requisitos legais. (Para maiores informações, ler fator de risco “Risco Tributário”, a partir da página 75 deste Prospecto).	Sobre aluguéis provenientes dos imóveis de propriedade direta há incidência do tributo sobre a renda.
Risco	O FII geralmente investe em grandes empreendimentos, com diversificação de inquilinos, não dependendo da qualidade financeira e presença de um só inquilino.	A propriedade de um imóvel por meio de negociação direta faz com que seu proprietário fique exposto a um risco de vacância e inadimplência em nível mais elevado comparado ao risco assumido quando do investimento em FII.
Gestão	O fundo possui escala de recursos para contratar profissionais especializados no setor.	O proprietário de um imóvel de aluguel, em geral, não tem tempo para observar o dia-a-dia do imóvel e encontrar maneiras de maximizar os seus ganhos.
Imóveis	O FII pelo seu volume tem acesso a grandes empreendimentos de primeira linha, que, sozinho, o investidor não conseguiria acessar.	O investidor fica restrito aos ativos que consegue encontrar e à qualidade de imóvel correspondente ao montante que tem disponível.

O titular das Cotas do Fundo não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo. Os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” a partir da página 71 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

Constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de cotas não é permitido, o FII pode ter prazo indeterminado. Não obstante, suas cotas poderão ser negociadas no mercado secundário (vendidas), similar à negociação de ações. O FII permite ao pequeno investidor ingressar em projetos ou empreendimentos imobiliários de grande porte, participar do lucro obtido por meio da exploração comercial desses ativos, e ainda conta com negociação no mercado de balcão organizado ou bolsa de valores.



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 a habitação e serviços, para posterior alienação, locação ou arrendamento, assim como em direitos relativos a imóveis. Também podem ser aplicados em sociedades de propósito específico que desenvolvam empreendimentos imobiliários, assim como em títulos e valores mobiliários lastreados em ativos imobiliários ou que visem o financiamento de empreendimentos imobiliários.

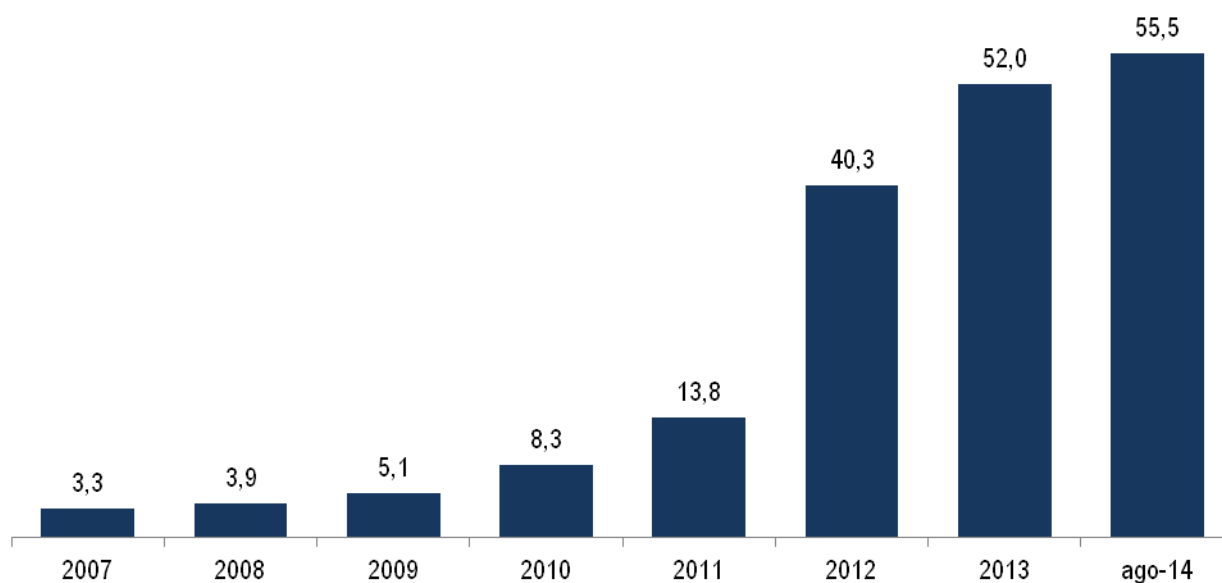
O investimento em um FII tem como diferencial a isenção do Imposto de Renda para pessoas físicas, quando da distribuição de rendimentos ao cotista, desde que atendidos os requisitos legais. Já para Pessoa Jurídica há retenção de 20% a título de Imposto de Renda sobre o rendimento mensal.

Quando da venda de cotas, no caso de ganho de capital que o cotista obtiver na venda de suas cotas no mercado secundário, haverá tributação de I.R. de 20% sobre os ganhos, regra válida para o investidor pessoa física (PF), assim como para pessoa jurídica (PJ).

Momento da Indústria

Acreditamos que todas as alterações jurídicas a que foram submetidos os FIIs possibilitaram o seu forte crescimento nos últimos anos, principalmente depois de 2005 quando a Lei 11.033/04, de 21 de dezembro de 2004, isentou do imposto de renda os rendimentos distribuídos por FII aos investidores Pessoa Física, quando atendidos determinados requisitos. Como observável no gráfico abaixo (gráfico 01), de acordo com a CVM, em seis anos a indústria de FIIs atingiu R\$ 49,8 bilhões de montante emitido.

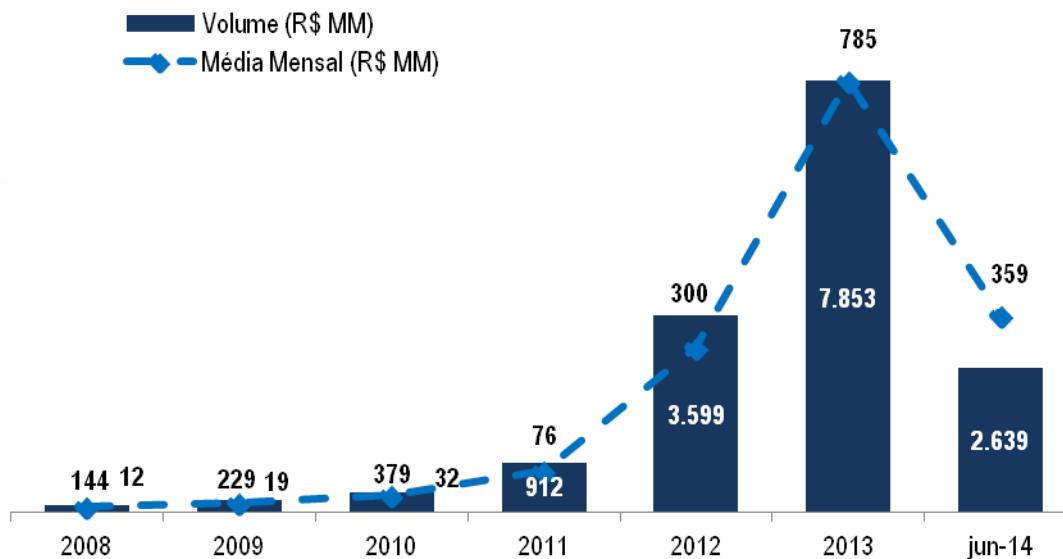
Gráfico 01 – Volume de Emissões da Indústria de FIIs de 2007 a Agosto/2014.



Fonte: BTG Pactual

A aceitação dos FIIs pelos investidores nos últimos anos vem crescendo gradualmente. Conforme o próximo gráfico apresentado (gráfico 02), o volume de negociação foi de R\$ 2,64 bilhões até Junho/2014.

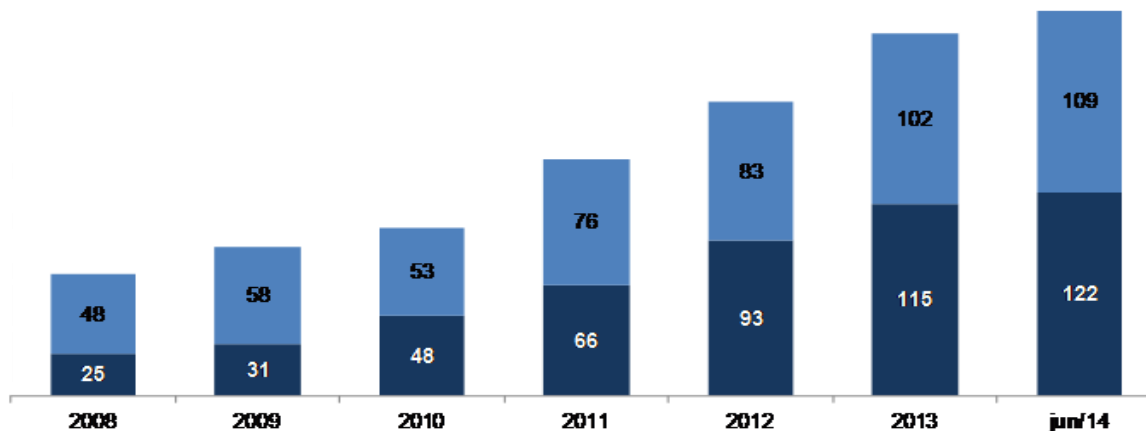
Gráfico 02 – Volume de Negociações de FIIs até Junho/2014.



Fonte: CVM e BTG Pactual

Em dezembro de 2011, a indústria de FIIs era composta por 142 fundos, de acordo com informações obtidas no site da CVM. Em 2014, o número já chega a 231 fundos (Junho/2014). Desses, 122 são listados no mercado de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBovespa, indicando que a quantidade de novos fundos listados vem aumentando em ritmo cada vez mais acelerado, como pode ser observado a seguir (gráfico 03).

Gráfico 03 – Número de FIIs listados e não listados na BM&FBovespa até Junho/2014

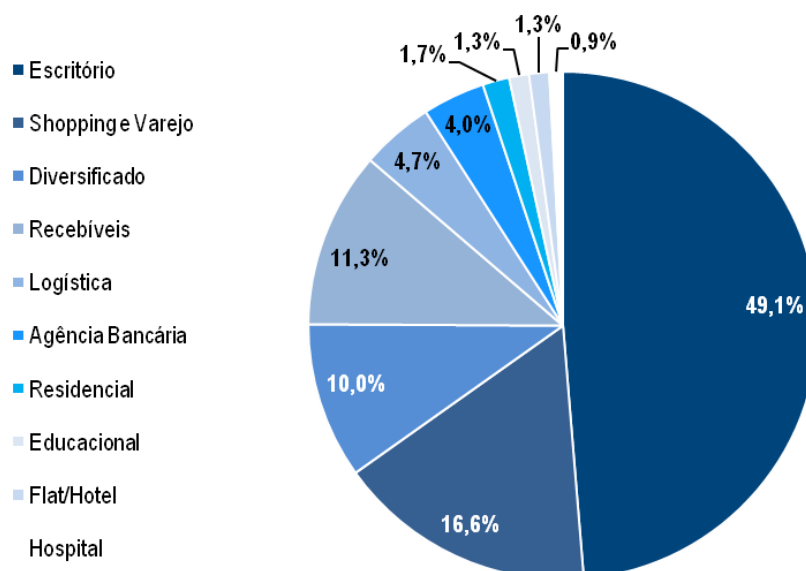


Fonte: CVM e BTG Pactual

A Instrução ICVM 472/08 ampliou consideravelmente o escopo de tipos de investimentos que se enquadram na definição de empreendimentos imobiliários. Atualmente, o FII pode ser classificado de três diferentes maneiras de acordo com os ativos que o compõem: *Renda Variável* (FII que prioriza direito reais sobre bens imóveis), *Renda Fixa* com investimentos em títulos de renda fixa (FII com títulos CRI, LH, LCI, entre outros), ou ainda *Multiclasse* (FII prioriza ao menos duas classes dos ativos anteriormente citados).

Ao analisar os fundos registrados na CVM, a partir da compilação dos dados pelo BTG Pactual, tem-se que a maior parte dos FIIs está lastreada em imóveis de Empreendimentos Comerciais (Lajes Corporativas) seguido por Shopping e Varejo, com respectivamente 49,1% e 16,6% de participação destes tipos de imóvel nos FIIs listados na BM&FBOVESPA. O gráfico abaixo (gráfico 04) apresenta o *breakdown* por tipo de imóvel.

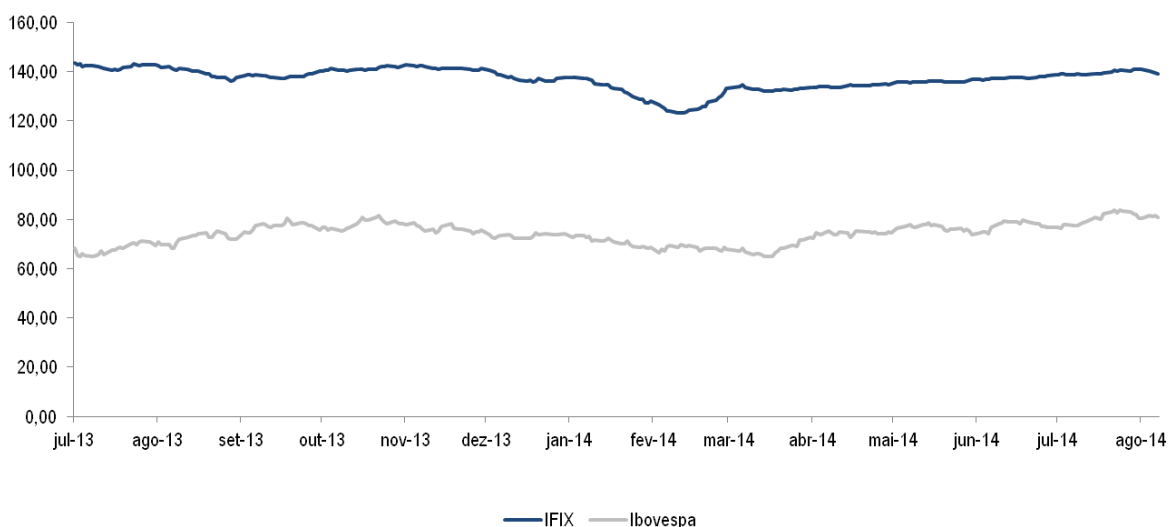
Gráfico 04 – Breakdown por Tipo de Imóvel dos FIIs listados até Agosto/2014



Fonte: CVM e BTG Pactual

O IFIX (índice de carteira composto por cotas de fundos imobiliários que são listados para negociação no ambiente BM&FBOVESPA, conforme critérios de liquidez e valor de mercado total) teve valorização de 37,51% no período compreendido entre dezembro de 2010 e agosto de 2013. O gráfico abaixo (gráfico 05) compara, na média, a valorização dos fundos imobiliários em carteira do IFIX e a valorização das ações em carteira do Ibovespa.

Gráfico 05 – Valorização dos FIIs em comparação ao Ibovespa até Agosto/2014



Fonte: BM&FBovespa

Como observado, o IFIX de Dez/2010 a Ago/2014 manteve-se superior ao Ibovespa, mostrando uma maior valorização das cotas de fundos de investimento imobiliários diante da valorização das ações negociadas na BM&FBovespa e que fazem parte do Ibovespa.

RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NÃO DEVE SER CONSIDERADA PELO COTISTA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE.

INVESTIMENTO EM IMÓVEIS PELO FUNDO

Em sua 1ª Emissão o Fundo adquiriu a fração ideal de 23,8% do CENESP (Centro Empresarial de São Paulo), situado na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Maria Coelho de Aguiar, nº 215, composto das unidades comerciais: 1º andar e respectivas vagas de garagem, localizado no Bloco A; 3º, 4º, 5º, 6º, 7º e 8º andares e respectivas vagas de garagem, localizados no Bloco B; 1º, 2º, 4º, 5º, 6º e 7º andares e respectivas vagas de garagem, localizados no Bloco D; 5º andar e respectivas vagas de garagem localizado no Bloco E; 3º e 4º andares e respectivas vagas de garagem localizados no Bloco F.

Com parte dos recursos da 2ª Emissão foi realizada a aquisição pelo Fundo da unidade autônoma localizada no 1º andar do Bloco C do Centro Empresarial São Paulo e 28 (vinte e oito) vagas autônomas de garagem, sendo 5 (cinco) delas situadas no 3º subsolo do Bloco I, 7 (sete) delas situadas no 1º subsolo do Bloco H e 16 (dezesesseis) delas situadas no 3º subsolo do Bloco H do Centro Empresarial São Paulo, empreendimento situado na Avenida Maria Coelho Aguiar, n.º 215, na cidade de São Paulo, objeto das matrículas n.ºs 187.974 a 187.978 e n.ºs. 234.374 a 234.397, todas do 11º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo.

O Fundo é proprietário dos Imóveis-Alvo referidos acima, os quais foram adquiridos por escritura pública de venda e compra, devidamente registrada nas respectivas matrículas, não havendo qualquer contrato de financiamento, promessas de compra e venda, opções de compra ou venda sobre tais imóveis. Todos os imóveis foram quitados..

A Administradora tomou todas as providências cabíveis e verificou que os seguros contratados para a preservação do Imóvel-Alvo que será adquirido com os recursos da presente Oferta são substancialmente suficientes para a preservação dos mesmos e estão em conformidade com a prática de mercado.

Todos os imóveis destinam-se a locação. Referidos imóveis se encontram 95% (noventa e cinco por cento) locados.

Histórico de Ocupação

Nos últimos 05 (cinco) anos os Imóveis-Alvo tiveram o seguinte histórico de ocupação:

Ano	Ocupação
2009	77.1%
2010	86.1%
2011	100%
2012	96.9%
2013	95%
2014	95% (julho)

Locatários que representam mais de 10% da rentabilidade do Fundo

a) Fidelity Processadora e Serviços S.A. (Fonte: www.fnis.com.br)

Fidelity Processadora e Serviços S.A., sociedade inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.792.521/0001-80, com sede da matriz na Av. Antônio Frederico Ozanan, 1.440, Blocos XI, XII, XIV e XVI - Vila Santana II Jundiaí - SP - CEP: 13219-001 e possui filiais em São Paulo, Barueri, Limeira, Itu e Belo Horizonte.

A Fidelity é uma empresa especializada em desenvolver soluções e oferecer suporte completo às instituições financeiras e comerciais para a operação de sistemas eletrônicos de pagamento. Com operações nas Américas, Europa, Ásia e Oceania a Fidelity processa mais de 75 milhões de cartões de crédito e débito para todo o mundo.

A Fidelity representa 12% da rentabilidade do Fundo.

b) Tivit Terceirização de Processos Serviços e Tecnologia S/A, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 22º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.073.027/0009-00 (www.tivit.com.br/sobre).

A TIVIT é uma empresa de serviços integrados de tecnologia que possui um portfólio organizado em três unidades de negócios: Gestão de Infraestrutura de TI, Gestão de Aplicações e Gestão de Processos de Negócios. No setor financeiro, foram dois bilhões de transações pelo Débito Direto Automático (DDA) e mais de 15 bilhões de transações de cartões de crédito e débito no ano de 2012. Todos os dias, mais de 1.500 novos estabelecimentos são credenciados para uma grande empresa do mercado de cartões de crédito. A TIVIT presta serviços de desenvolvimento e suporte de softwares para 35 países, tendo como clientes grandes bancos, seguradoras, empresas de cartões de crédito, indústrias, concessionárias de serviços públicos e varejo, entre outras companhias dos mais diversos segmentos. (www.tivit.com.br/sobre)

A Tivit representa 12% da rentabilidade do Fundo e;

c) Samsung Eletrônica da Amazônia Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.280.273/0007-22, estabelecida nesta Capital na Rua Henri Dunant, 1.383, 19º andar

A Samsung é uma das principais empresas de produtos eletrônicos do mundo, especializada em mídia e equipamentos digitais, semicondutores, memória e integração de sistemas. Os atuais produtos e processos inovadores da Samsung são mundialmente reconhecidos. (www.samsung.com/br/aboutsamsung/index.html)

A Samsung representa 13% da rentabilidade do Fundo.

Do Negócio Imobiliário

Características Gerais das Locações Comerciais

a) Renovação Compulsória da Locação

De acordo com a Lei de Locação, o locatário tem direito à renovação compulsória do contrato de locação quando preenchidos, em síntese, os seguintes requisitos, cumulativamente: (i) o contrato de locação tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos, ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; e (ii) o locatário desenvolva o mesmo ramo de atividade há, pelo menos, 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.

b) Revisão do Aluguel

A Lei de Locação prevê, também, que tanto o locatário como o locador podem, após três anos de vigência do contrato de locação ou do acordo firmado entre eles, propor ação judicial para revisão do valor pago a título de aluguel, com o objetivo de adequar o aluguel ao seu valor de mercado, em virtude de eventuais circunstâncias que possam ter causado a valorização ou depreciação do aluguel. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

c) Direito de Preferência

É assegurado, pela Lei de Locação, ao locatário, o direito de preferência na aquisição do imóvel locado em relação a terceiros adquirentes, em igualdade de condições, sendo que todos os consentimentos, renúncias a consentimento, aprovações ou renúncias a direito de preferência, necessários para a validade e legalidade da alienação dos Imóveis-Alvo foram devidamente obtidos.

Além disso, os Imóveis-Alvo estão inseridos em uma área sujeita ao direito de preempção da Subprefeitura do M'Boi Mirim, integrante da Prefeitura de São Paulo, conforme o mapa disponível no site da própria Subprefeitura. Em cumprimento ao Decreto nº. 42.873, de 19 de fevereiro de 2003, a Subprefeitura de M'Boi Mirim foi devidamente notificada para exercício do direito de preferência na aquisição do Imóvel-Alvo, tendo decorrido o prazo legal de 30 (trinta) dias sem manifestação expressa da Subprefeitura, o que implica a ausência de interesse do ente público e a possibilidade de alienação do imóvel ao particular.

Questões relacionadas aos Imóveis-Alvo adquiridos pelo Fundo

a) Ônus, Encargos ou Gravames existentes sobre o Imóveis-Alvo adquiridos pelo Fundo

Não foram encontrados ônus, encargos ou gravames existentes sobre o Imóveis-Alvo.

b) Discussões judiciais relativas a débitos dos Imóveis-Alvo adquiridos pelo Fundo

Há duas ações de indenização em trâmite em face do condomínio no qual estão inseridos os Imóveis-Alvo: (i) Ação de Indenização por Dano Moral nº 0027092-98.2010.8.26.0002, distribuída em 29/04/2010, com valor original de R\$ 22.633,68 e (ii) Ação de Indenização por Dano Material nº 0034532-48.2010.8.26.0002, distribuída em 16/06/2010, com valor de R\$ 2.376,88. Há, ainda, diversas ações trabalhistas tramitando em face do condomínio no qual estão inseridos os Imóveis-Alvo, sendo que parte dos valores não foram passíveis de apuração por dependerem de arbitragem judicial. Caso estas ações tenham êxito, os valores das condenações serão arcados pelos condôminos, na proporção de suas frações ideais.

c) Descrição e estimativa de valores dos impostos incidentes sobre os Imóveis-Alvo adquiridos pelo Fundo

Em relação aos impostos incidentes sobre os bens e operações do Fundo, inclusive sobre investimentos propostos e ainda não efetuados, em adição ao disposto na seção "Regras de Tributação" na página 31 deste Prospecto que trata da Tributação do Fundo, o principal objeto do Fundo é aquisição do Imóvel-Alvo para exploração mediante venda, locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou cessão de direitos de créditos a terceiros. Adquirindo-se o Imóvel-Alvo ou outros Imóveis-Alvo de maneira direta, as receitas e os ganhos decorrentes de tal empreendimento estarão isentas de impostos no Fundo.

Sobre os Imóveis-Alvo há a incidência de IPTU. Para o exercício de 2013, o IPTU foi de R\$ 1.749.347,08 (um milhão, setecentos e quarenta e nove mil, trezentos e quarenta e sete reais e oito centavos), o qual, conforme os contratos de locação firmados, serão arcados pelos locatários dos Imóveis-Alvo. Quando os Imóveis-Alvo estiverem vagos, referidos valores são arcados pelo Fundo.

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 no Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, 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 da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo Fundo, Administradora ou Coordenadores qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

O Fundo, a Administradora e os Coordenadores não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os analisados abaixo:

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 e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e de suas Cotas.

Fatores macroeconômicos relevantes

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, 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, pela Administradora, pelos Coordenadores ou por qualquer pessoa, aos Cotistas do Fundo, 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 resultantes de seus investimentos.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- (a) taxas de juros;
- (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- (c) flutuações cambiais;
- (d) inflação;
- (e) liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos;
- (f) política fiscal;
- (g) instabilidade social e política; e
- (h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas (risco regulatório)

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 cambial. 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, quando aplicável o resgate, 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

Existe o risco das regras tributárias relativas a FII serem modificadas 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, bem como o eventual não atendimento a determinadas exigências legais, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do 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. 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.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas poderiam envolver eventuais discussões acerca da regularidade imobiliária e fiscal dos imóveis, do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

Risco de concentração de propriedade de cotas do Fundo

Conforme o Regulamento, 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 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 Oferta seja cancelada, com a respectiva devolução dos valores integralizados deduzidos de eventuais despesas incorridas pelo Administrador e pelo próprio Fundo para realização da Oferta.

Risco de diluição

O Fundo poderá, no futuro, realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, os Cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de AGEs, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo atualmente concentra seus investimentos no empreendimento imobiliário no qual estão situados os Imóveis-Alvo.

Independentemente da eventual aquisição, no futuro, de outros imóveis ou outros ativos 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-Alvo ou de demais imóveis que venham a ser adquiridos pelo Fundo.

Risco relativo à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de FII 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 dos empreendimentos imobiliários objeto do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes das locações e arrendamentos dos Imóveis-Alvo ou de demais imóveis que venham a ser adquiridos pelo Fundo, enquanto vigorarem, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

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 da Administradora ou de 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, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para o Fundo 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 deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste 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 a Administradora 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 e a Administradora 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 (“**Lei 9.779/99**”), estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

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 ligadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo, se sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação cabível (exemplificativamente, IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e COFINS). Adicionalmente, não existe disposição no Regulamento e na legislação aplicável que vede a aquisição pela Vendedora ou pessoas a ela ligadas de cotas do Fundo. Nesse sentido, importante observar que somente após a conclusão da Oferta os Investidores serão informados quanto à eventual ocorrência da hipótese prevista na Lei 9.779/99.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo 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%, sendo que 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 Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que referido benefício não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Nesse sentido, é importante observar que a Administradora não fixou limite máximo de concentração de Cotas por Cotista nem número mínimo de Cotistas para o Fundo. Portanto, caso ocorra a concentração de Cotas em um ou poucos Cotistas, de modo a que a quantidade de Cotistas seja inferior a 50 (cinquenta), haverá a perda da isenção referida.

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se, em regra, ao Imposto de Renda à alíquota máxima de 20%, apurado e recolhido pelo Cotista nos casos de alienação e retido na fonte no caso de resgate das Cotas em razão da extinção do Fundo.

Vale ressaltar que, conforme a Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário por outros Fundos de Investimento Imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de Despesas Extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizará nova emissão de cotas com vista a arcar com as mesmas. Sem prejuízo da nova emissão, tais despesas poderão resultar em redução na rentabilidade das Cotas, uma vez que o montante necessário para pagamento das Despesas Extraordinárias poderá ser retido no âmbito dos referidos condomínios a partir do mês subsequente à utilização da totalidade dos recursos da Reserva de Contingência até que seja feita uma nova emissão de cotas.

O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda de demais processos administrativos e ações judiciais em geral (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis que eventualmente venham a ser adquiridos pelo Fundo, tais como tributos, despesas condominiais, e ainda custos para reforma ou recuperação de referidos imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Nesses casos, o pagamento de tais despesas pelo Fundo diminuirá sua receita e, conseqüentemente, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Conforme destacado na página 70 acima, há duas ações de indenização em trâmite em face do condomínio no qual estão inseridos os Imóveis-Alvo adquiridos pelo Fundo: (i) Ação de Indenização por Dano Moral nº 0027092-98.2010.8.26.0002, distribuída em 29/04/2010, com valor original de R\$ 22.633,68 e (ii) Ação de Indenização por Dano Material nº 0034532-48.2010.8.26.0002, distribuída em 16/06/2010, com valor de R\$ 2.376,88. Há, ainda, diversas ações trabalhistas tramitando em face do condomínio no qual estão inseridos os Imóveis-Alvo. Há, ainda, diversas ações trabalhistas tramitando em face do condomínio no qual estão inseridos os Imóveis-Alvo, sendo que novas ações também podem surgir ao longo da existência do Fundo. Caso estas ações tenham êxito, os valores das condenações serão arcados pelos condôminos, na proporção de suas frações ideais. Nesses casos, o pagamento de tais despesas pelo Fundo diminuirá sua receita e, conseqüentemente, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Riscos da Remuneração dos Prestadores de Serviço afetarem a rentabilidade do Fundo

Conforme previsto no § 4º do art. 51 do Regulamento do Fundo, a remuneração a ser paga pela Administradora aos prestadores de serviço contratados às expensas do Fundo podem atingir um percentual de até 10% (dez por cento) ao ano em relação ao patrimônio líquido do Fundo e caso tal percentual se torne relevante, o pagamento de tais despesas pelo Fundo diminuirá sua rentabilidade e, conseqüentemente, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário

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.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

Presentemente, as práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução da CVM nº 516/11.

Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

A Instrução da CVM nº 516/11 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes editados nos últimos quatro anos. Referida Instrução CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil.

Atualmente o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco relativo ao bloqueio à negociação das Cotas

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota, que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à sua Cota, e se converterá em tal Cota do Fundo depois de publicado o Anúncio de Encerramento, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na BM&FBOVESPA. As importâncias recebidas pelo Fundo a título de integralização das Cotas deverão ser aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do fundo. O Fundo deverá distribuir o rendimento oriundo de tais aplicações aos Cotistas subscritores de Cotas no âmbito da Oferta, *pro rata temporis*, contado a partir da respectiva data de subscrição de Cotas, quando ocorrerá a conversão do recibo em Cota.

Riscos relacionados ao estudo de viabilidade

O estudo de viabilidade efetuado para a análise das condições da transferência dos Imóveis-Alvo para o Fundo foi realizado com base em trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos. A avaliação foi realizada considerando que os Imóveis-Alvo estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, e toda documentação e medidas de terreno e construção fornecidas estão corretas e registradas em cartório. A análise da situação fiscal e legal dos Imóveis-Alvo não integram o escopo dessa avaliação. Desta forma, a existência de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza poderá afetar negativamente os rendimentos dos Cotistas.

Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

- (a) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de algumas receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis serão sua principal fonte de receitas. Eventual inadimplência no pagamento dos aluguéis ou vacância de parte dos empreendimentos poderá acarretar temporária redução da receita do Fundo até que novas locações sejam contratadas. 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 para deliberar sobre medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo;
- (b) 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 corrigidas monetariamente, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei de Locação, “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;
- (c) Quanto ao não pagamento de tributos e despesas atribuídos aos locatários: o Fundo está sujeito 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 suficiente prevista no contrato de locação para esta cobertura, o Fundo poderá arcar com esses custos e isso poderá afetá-lo de forma adversa; e
- (d) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista.

Riscos de eventuais reclamações de terceiros

O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

Riscos oriundos de um possível conflito de interesse entre a Administradora e a atuação do Coordenador Líder

O Coordenador Líder atua na qualidade de Administradora do Fundo. Assim, poderá existir um conflito de interesse no exercício das atividades de administração e distribuição das Cotas.

Riscos oriundos de um possível conflito de interesse entre a Administradora e a Gestora

Sendo a Administradora e a Gestora pertencentes ao mesmo grupo econômico, poderá existir um conflito de interesse no exercício das atividades de administração e gestão, uma vez que a avaliação da Administradora sobre a qualidade do serviço prestado pela Gestora, bem como a eventual decisão pela rescisão do contrato, poderão ficar prejudicadas pela relação societária que envolve as empresas.

Riscos relacionados à Gestora

A rentabilidade do Fundo está atrelada primordialmente às receitas advindas das locações dos imóveis de sua carteira, o que dependerá do resultado da administração dos imóveis. O sucesso depende do desempenho da Gestora na realização de suas atividades, a qual possui inúmeras atribuições relativas aos imóveis. Não há garantias de que a Gestora permanecerá como gestor por todo o prazo de duração do Fundo ou que esta conseguirá manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade de a Gestora manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade que esta venha a renunciar sua posição de consultor de investimentos do Fundo e a inaptidão da Administradora em contratar outra gestora com a mesma experiência e qualificação, poderão impactar de forma significativa nos resultados e, conseqüentemente, na rentabilidade dos cotistas e na diminuição no valor de mercado das cotas.

RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO

Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo

O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Risco de desvalorização dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em 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 respectivo 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 do respectivo imóvel locado e, por consequência, sobre as Cotas.

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

Risco de alterações na Lei de Locação

As receitas do Fundo que decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação a serem oportunamente firmados pelo Fundo, podem sofrer impacto na hipótese de alteração da Lei de Locação. Dessa forma, caso a Lei de Locação seja alterada de maneira adversa aos negócios e à rentabilidade do Fundo (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação, definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) os rendimentos auferidos pelo Fundo poderão ser prejudicados, o que conseqüentemente afetará negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de desapropriação ou de outras restrições

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do 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 ou em diminuição da sua rentabilidade e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Outras restrições aos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada a tal imóvel, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que venham integrar o patrimônio do Fundo podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos Imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador de tais imóveis.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data deste Prospecto poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios do Fundo, afetando adversamente as atividades do Fundo, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os Resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco relacionado à dependência de serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica

Os serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, são fundamentais para o regular e bom desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, seja para seu regular funcionamento, seja para sua construção ou para sua reforma, sendo que falhas nesses serviços poderão afetar a condução das operações do Fundo, acarretando inclusive aumento de custo, dificuldades e atrasos de cronogramas. Além disso, uma vez que os imóveis estejam disponíveis para venda ou locação, a interrupção da prestação de serviços públicos pode causar a perda de oportunidades de venda ou locação.

Riscos do licenciamento incompleto

Não é possível afirmar que os Alvarás de Licença e Funcionamento relativos às unidades ocupadas dos Imóveis-Alvo serão regularmente obtidos e/ou mantidos em vigor pelos seus respectivos locatários, sendo certo que caso alguma unidade não possua referido documento em ordem e nos termos da legislação pertinente, é possível que tal unidade tenha que ser desocupada, o que poderá impactar negativamente o rendimento dos Cotistas.

Risco de sinistro

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

Risco relacionado a eventuais ações judiciais que possam envolver os Imóveis-Alvo

Foi constatada a existência de ações judiciais e procedimentos administrativos em face das empresas proprietárias e antecessoras na propriedade de alguns Imóveis-Alvo cujo objeto pode em tese ser a reivindicação da propriedade ou da posse imóvel, ou decretação da nulidade da venda. Em tal hipótese, havendo decisão judicial ou administrativa emanada de autoridade competente, a propriedade ou a posse dos Imóveis-Alvo pode ter sua validade questionada e até mesmo perdida, o que afetará negativamente o patrimônio e a rentabilidade do Fundo e das Cotas. Além dos processos e procedimentos identificados, é possível que existam outros passivos.

Não há garantias de que os vendedores dos imóveis continuarão a existir, possuirão recursos ou serão capazes de indenizar o Fundo, na hipótese de perda da propriedade ou materialização de contingências, que podem afetar adversamente o rendimento dos Cotistas ou impactar negativamente os ativos do Fundo.

Em face do condomínio dos imóveis que já foram adquiridos pelo Fundo, foram apuradas algumas contingências decorrentes de ações judiciais de natureza cível e trabalhista, nas quais se houver condenação, o Fundo pode ser onerado, diminuindo a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de aquisições de novos imóveis

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode dificultar a compra e a venda de suas propriedades, impactando adversamente o preço dos imóveis. Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da

diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do Imóvel que podem recair sobre o próprio Imóvel, ou ainda pendências de regularidade do Imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do Imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do Imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

Ademais, mesmo que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

Demais Riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais, tendo sido realizada auditoria do Imóvel-Alvo que não identificou a existência de eventuais fatos que possam afetar a aquisição do Imóvel-Alvo pelo Fundo ou ainda outros riscos em adição àqueles referidos no presente Prospecto.

IDENTIFICAÇÕES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS

Encontra-se a seguir um resumo das atividades da Administradora e do Coordenador Líder. O presente sumário não contém todas as informações que os Investidores devem considerar antes de adquirir as Cotas do Fundo. Os Investidores devem ler o Prospecto como um todo, incluindo seus Anexos e as informações contidas na Seção “Fatores de Risco”, antes de tomar uma decisão de investimento.

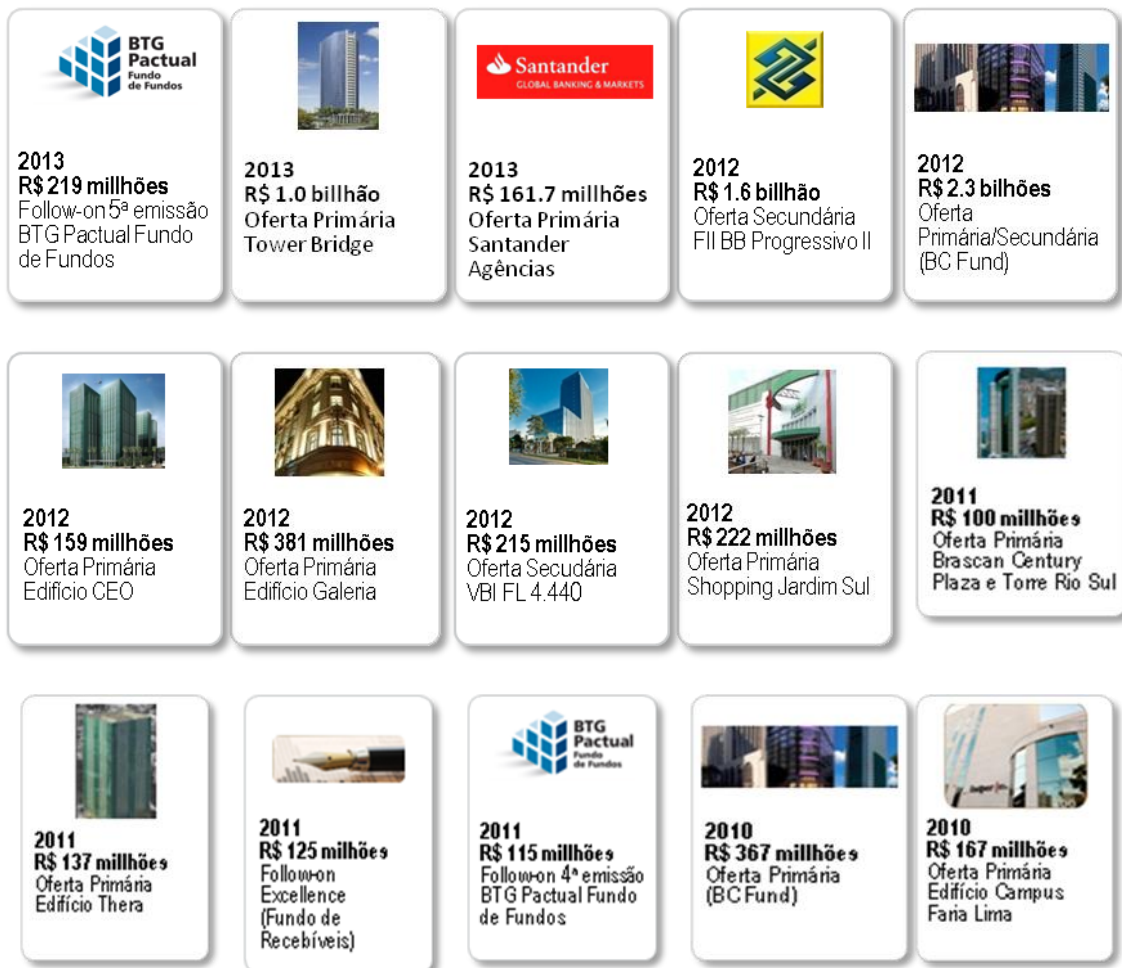
ADMINISTRADORA

A Administradora do Fundo é o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, empresa com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501 – 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 59.281.253/0001-23, sob a supervisão e responsabilidade direta de seu Diretor, cujo nome pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da Administradora

(www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario).

Breve Histórico

O grupo econômico do BTG Pactual destaca-se como líder no setor de estruturação de FIIs. No quadro abaixo, estão alguns exemplos de FIIs estruturados que compõem o portfólio das últimas emissões do Banco:



A Administradora é subsidiária integral do Coordenador Líder, sendo dedicada exclusivamente à prestação de serviços de administração de recursos financeiros de terceiros. Na data deste Prospecto, a Administradora tem aproximadamente R\$ 132 (cento e trinta e dois) bilhões em recursos de terceiros sob administração e ocupa a 7ª posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil segundo dados da ANBIMA referentes ao mês de Abril de 2014. Dos fundos que administra atualmente, mais de R\$ 16 (dezesseis) bilhões são relacionados a FIIs, conforme tabela abaixo atualizada em Julho/2014:

	FUNDO	PATRIMÔNIO
1	EXITUS FII	459,841,277.32
2	FII AMETISTA	40,849,146.80
3	FII ANCAR IC	621,776,067.78
4	FII ANHANGUERA EDUCACIONAL	71,830,793.17
5	FII ATRIUM NAÇÕES UNIDAS	70,090,495.27
6	FII BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	140,641,420.02
7	FII BRASILIA PARKING	29,466,817.18
8	FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	3,289,671,365.56
9	FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	165,111,963.71
10	FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS	410,250,956.96
11	FII BTG PACTUAL SHOPPINGS	22,269,680.00
12	FII CAMPUS FARIA LIMA	237,807,680.00
13	FII CENESP	253,728,601.71
14	FII CEO CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES	154,427,316.34
15	FII COMERCIAL PROGRESSIVO II	435,595,919.72
16	FII CRISTAL	406,929.23
17	FII CYRELA THERA CORPORATE	142,353,410.00
18	FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO	287,245,619.83
19	FII EDIFÍCIO CASTELO	208,798,903.50
20	FII EDIFICIO GALERIA	371,973,127.55
21	FII ELDORADO	781,495,425.56
22	FII ESMERALDA	406,928.98
23	FII FLORIPA SHOPPING	55,832,357.43
24	FII GOLDEN	175,778,490.06
25	FII GWI CONDOMINIOS LOGISTICOS	100,872,780.00
26	FII HOSP. NOSSA SENHORA DE LOURDES	181,999,098.35
27	FII HOSPITAL DA CRIANÇA	50,030,120.00
28	FII HOTEL MAXINVEST	176,363,514.18

29	FII MAX RETAIL	105,006,284.27
30	FII ONIX	19,956.20
31	FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	431,105,975.00
32	FII PREMIER REALTY	56,713.51
33	FII PRIME PORTFÓLIO	747,003,237.63
34	FII PROPERTY INVEST	149,254,146.66
35	FII RODOBENS	21,903,665.99
36	FII RUBI	13,353,046.00
37	FII SHOPPING JD SUL	218,860,752.77
38	FII SHOPPING PARQUE DOM PEDRO	1,217,976,373.56
39	FII SHOPPING WEST PLAZA	100,390,959.51
40	FII TB OFFICE	976,986,637.74
41	FII TORRE ALMIRANTE	336,732,933.33
42	FII TORRE NORTE	750,649,847.50
43	FII VBI FL 4440	228,907,655.60
44	FII SABIÁ	1,446,286.01
45	FII BTG PACTUAL MALLS	29,551,000.46
46	FII VENTURA II A	1,157,596,300.89
47	BRPR 68 - FII DESENVOLVIMENTO II	670,927,513.13
48	FII RENDA III	219,435,507.91

Para maiores detalhes acerca do perfil, atribuições e responsabilidades da Administradora, veja a seção “Administração do Fundo” na página 25 deste Prospecto.

Dados de Contato:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.

Endereço: Praia de Botafogo, nº. 501, 5 andar, parte

CEP 22250-040 – Rio de Janeiro – RJ

Telefone: +55 21 3262 9600

Fax: +55 21 3262 8600

At: Mariana Cardoso / Daniel Vaz / Rodrigo Menocchi

Website: <https://www.BTGpactual.com/home/AssetManagement.aspx/>

As informações e documentos relativos ao Fundo estarão disponíveis aos Cotistas no endereço da Administradora acima descrito, bem como em sua página virtual em: <https://www.BTGpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliário>.

Declaração da Administradora nos termos do Artigo 56, caput e §5º, da Instrução CVM nº 400/03:

A Administradora, representada por sua diretora, Sra. Mariana Cardoso, declara que:

- a) é a responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações (1) prestadas por ocasião do registro da Oferta; e (2) fornecidas ao mercado durante a Oferta; e
- b) o presente Prospecto: (1) contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores acerca da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades e sua situação econômico-financeira, e dos riscos inerentes e quaisquer outras informações relevantes para uma tomada de decisão fundamentada; e (2) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Recomendações da Administradora

Assunções, previsões e/ou demais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas às incertezas de natureza econômica, fora do controle do Fundo e da Administradora, e, conseqüentemente, não devem ser entendidas como promessa ou garantia de resultados futuros ou de performance. Os Investidores devem conduzir suas próprias investigações sobre tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como sobre as metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

A Administradora recomenda a leitura atenta deste Prospecto, em especial da seção “Fatores de Risco” na página 71 deste Prospecto.

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

COORDENADOR LÍDER

A Oferta será realizada, sob regime de melhores esforços, pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de instituição líder, com auxílio dos Coordenadores Contratados.

Para informações sobre o Coordenador Líder, o Investidor deve ler a subseção “Administradora” na página 85 deste Prospecto.

COORDENADORES CONTRATADOS

O Banco Ourinvest S.A. e a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. firmaram termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

XP Investimentos

A XP Investimentos, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, 2º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04.

Breve Histórico – XP Investimentos

Fundada em 2001, a XP proporciona o acesso dos seus clientes a uma gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: Corretora de Valores, Gestão de Recursos de Terceiros, Corretagem de Seguros, Finanças Corporativas e Educação Financeira.

No ano de 2007, a XP criou a XP Educação, que fornece os cursos de investimentos para seus alunos e potenciais clientes, fez a aquisição da AmericaInvest, corretora situada no RJ, e lançou a área institucional da corretora e a XP Corretora.

Em 2008, a XP conquistou o primeiro lugar no Ranking Assessor na BM&FBOVESPA, e foi a primeira corretora a lançar um fundo de capital protegido. Ademais, a XP se consolidou como a instituição financeira que mais cresceu no mercado brasileiro.

Em 2009, a XP Educação, por meio de seus cursos de educação financeira, atingiu a marca de 100.000 alunos.

Em 2010, a XP recebeu um aporte de capital do fundo de private equity Actis no valor de R\$100 milhões, destinados à viabilização do crescimento acelerado da corretora como um todo. A Actis não tem, nem terá, envolvimento algum com a gestão da empresa.

Em 2011, a XP Finanças foi criada, braço da XP Investimentos com o intuito de contribuir para o desenvolvimento do mercado de renda fixa no Brasil.

Em 2012, a XP recebeu o segundo aporte de capital, desta vez do fundo de private equity General Atlantic, o qual passou a deter 31% da empresa. A XP Investimentos foi avaliada em R\$ 1,23 bilhões.

Como resultado de sua estratégia, atualmente, a XP é reconhecida pela presença no varejo, sendo líder nesse segmento (mais de 100.000 clientes), bem como líder no ranking geral das corretoras independentes do País em 2010, segundo a BM&FBOVESPA. Capacitou mais de 200.000 alunos e vem se destacando pelo acesso facilitado do investidor ao mercado, por meio de seus 250 escritórios afiliados e mais de 2.500 assessores de investimentos, posicionando-se em 1º lugar no ranking de assessores da BM&FBOVESPA.

A XP está entre as 25 companhias vencedoras do prêmio “As Empresas Mais Inovadoras do Brasil em 2009”, promovido pela revista Época Negócios, em parceria com o Fórum de Inovação da FGV-Eaes, sendo a única corretora premiada, e integra, ainda, o ranking das 25 melhores empresas para se trabalhar no estado do Rio de Janeiro, segundo pesquisa realizada em 2009 e 2010 pelo Great Place to Work Institute (GTW), em parceria com a Associação Brasileira de Recursos Humanos (ABRH-RJ).

Dados de Contato – XP Investimentos:

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600 – 10º andar, São Paulo, SP
At.: Sr. Daniel Lemos
Tel.: (11) 3526-1312
Fac-símile: (11) 3526-1350
E-mail: daniel.lemos@xpi.com.br
Website: <http://www.xpi.com.br>

Ourinvest

A Ourinvest, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728 – sobreloja, 2º e 11º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20.

Breve Histórico - Ourinvest

A origem do grupo Ourinvest remete ao ano de 1979, quando foi criada a Ourinvest Sociedade Brasileira de Metais propiciando o surgimento do primeiro instrumento de “Hedge Cambial” colocado em prática no Brasil, contribuindo de maneira decisiva na transformação do “metal nobre” em ativo financeiro e institucionalizando esse mercado no país.

Nos anos seguintes, ampliaram-se as modalidades e a sofisticação do mercado financeiro e, em 1991, o Banco Ourinvest foi integrado ao grupo, operando nas carteiras de investimento, crédito, financiamento e câmbio, integrando, assim, a estrutura das atividades financeiras do grupo Ourinvest.

Em 1996, complementando suas atividades regulares, o Banco Ourinvest passou a administrar, no mercado brasileiro, carteiras com garantia do principal investido atreladas à variação do Índice Bovespa em moeda local. Tal tecnologia proporcionou a possibilidade de montar notas estruturadas utilizando-se de opções flexíveis e sofisticadas atreladas ao Índice Bovespa e listadas na antiga Bolsa de Mercadorias e Futuros (BM&F), em São Paulo.

Em 1998, o Banco Ourinvest participou como assessor financeiro do primeiro programa de privatização do Governo do Estado de São Paulo. Em consórcio com outras três empresas, inclusive uma operadora internacional de rodovias, ganhou a licitação para a operação do Lote Rodoviário 5 do Programa de Desestatização e Parcerias com a Iniciativa Privada do Governo do Estado de São Paulo. Esse projeto resultou na fundação da Vianorte S.A., que foi responsável pela manutenção e operação de 237 km de autoestradas no trecho da Via Anhanguera e em outras estradas da região metropolitana de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, bem como pela construção de 87 km de novas estradas.

Os diretores do Banco Ourinvest atuaram nesse projeto como membros do Conselho de Administração e consultores financeiros, tendo sido responsáveis pela captação de recursos necessários para investimentos da ordem de R\$250 milhões. Em 2005, o grupo Ourinvest iniciou negociações com potenciais investidores na área de infraestrutura e esteve ativamente envolvido na venda e precificação do valor da Vianorte S.A. Em 2006, o projeto foi vendido à OHL, empresa multinacional do setor.

O Banco Ourinvest atuou como administrador de fundos de investimento imobiliário de 2000 até 2011, tendo se tornado, em 2003, o maior administrador de fundos de investimento imobiliário do país, com um portfólio sob sua administração superior a R\$4 bilhões.

Desde 1999, o Banco Ourinvest vem atuando, com destaque, como coordenador líder ou contratado de ofertas públicas de cotas de fundos de investimento imobiliário e, desde 2003, vem atuando na intermediação de negociações de cotas de fundos de investimento imobiliário no mercado de balcão organizado da BM&FBOVESPA.

O Banco Ourinvest atua também na distribuição de produtos financeiros, tais como: letras de crédito imobiliário - LCI, certificado de recebíveis imobiliários - CRI, cotas de fundos de investimento imobiliário, certificados de depósitos bancários – CDB, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios – FIDC, letras de crédito do agronegócio – LCA e certificados de recebíveis do agronegócio – CRA.

Em 2004, o Banco Ourinvest, em associação com profissionais do mercado, fundou a Suppliercard, uma administradora de cartões, dos quais o Banco Ourinvest é o agente de financiamento e emissor, que reinventou a relação entre o fornecedor e sua rede de clientes, utilizando um sistema de cartão como solução de meio de pagamento.

Para atender viajantes e aqueles que precisam realizar remessas financeiras, o Banco Ourinvest realiza câmbio de uma ampla gama de moedas estrangeiras, por meio de operações em espécie ou através da utilização do cartão pré-pago American Express. Ainda no câmbio financeiro, o Banco Ourinvest detém um sistema exclusivo e inédito de transferências internacionais de pequenos valores, com foco em imigrantes, familiares e profissionais expatriados, estando apto a realizar transferências financeiras para qualquer país.

Desta forma, o Banco Ourinvest tem seu foco em operações de tesouraria, câmbio e finanças corporativas, propondo-se a encontrar soluções arrojadas, inovadoras e criativas para seus clientes, por meio de 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.

Dados de Contato - Ourinvest:

Banco Ourinvest S.A.
Avenida Paulista, nº 1.728 – sobreloja, 2º e 11º andares
01310-919 – São Paulo, SP
At.: Departamento Jurídico
Tel.: (11) 4081-4484
Fac-símile: (11) 4081-4566
E-mail: ofertaspublicas@ourinvest.com.br
Website: <http://www.ourinvest.com.br>
Ouvidoria do Banco Ourinvest
Telefone: 0800-6034444

GESTORA

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2014, os Cotistas aprovaram, entre outras matérias, a contratação do BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. para gerir os valores imobiliários e mobiliários do Fundo, nos termos do contrato de gestão constante do Anexo G na página 261 deste Prospecto.

A BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. é líder na gestão de ativos em mercados emergentes, com mais de 20 anos de experiência no Brasil:

- (a) Possui mais de R\$37 bilhões em ativos sob gestão, de investidores brasileiros e internacionais;
- (b) É o maior gestor independente de ativos do Brasil (não-associado a um banco de varejo) e é o n.º 6 no ranking geral, de acordo com dados da ANBIMA referentes ao mês de junho de 2014; e
- (c) Através de uma combinação de expertise local e presença internacional em Londres, Nova Iorque e Hong Kong, é capaz de gerir ativos e prover uma extensa gama de produtos (tradicional e alternativos) para investidores institucionais e pessoas físicas.

Abaixo segue a equipe da BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. envolvido na gestão do Fundo:

Carlos Daniel Rizzo da Fonseca: Sócio

Formado em Administração de Empresas pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. O Sr. Carlos Fonseca é um dos sócios fundadores do BTG Pactual e Membro do Comitê Executivo do Banco. Desde 2008, atua como Head de Merchant Banking, responsável por investimentos do Grupo BTG Pactual em private equity, infraestrutura e mercado imobiliário. Antes de assumir esta função, o Sr. Carlos Fonseca foi head de fusões e aquisições para a divisão de Investment Banking do UBS Pactual entre 2006 a 2008. O Sr. Carlos Fonseca começou no Banco Pactual em 2005, trabalhando na divisão de Investment Banking, com foco em fusões e aquisições. Antes de ingressar no Banco Pactual, foi sócio no Banco Fator na divisão de fusões e aquisições desde 1997 a 2005. É membro do conselho de administração da Estre Ambiental S.A., da MMC Automotores do Brasil Ltda. (Mitsubishi), da Suzuki do Brasil S.A., do Banco BTG Pactual S.A., da Rede D'Or, do Hospital Maternidade São Luiz S.A., da BR Properties S.A., da Panpharma Participações S.A. e da Maxcasa XIX Empreendimentos Imobiliários S.A.

Adriano Mantesso: Diretor Executivo

Adriano Mantesso é diretor do BTG Pactual, membro da equipe de Real Estate da Gestora, e responsável pelas atividades de gestão do Fundo e relacionamento com investidores. O Sr. Mantesso foi diretor da Brazilian Capital, à qual se juntou em 2005 e adquirida pelo BTG Pactual em 2012. Anteriormente, atuou como consultor de negócios na Value Partners em 2005, gerente comercial para Brasil e Conesul na General Electric (GE), na divisão da GE Security, de 2000 a 2003 e analista sênior da Arthur Andersen S/C de 1998 a 2000. É formado em Administração de Empresas pela Escola de Administração Mauá e possui MBA pela University of Pittsburgh (EUA).

Fernando Kalil: Diretor

Fernando Kalil é membro da equipe de Real Estate da Gestora e responsável pela gestão financeira e de relações com investidores desde 2012. Antes de se juntar à Gestora, trabalhou por 3 anos na área de Investment Banking do BTG Pactual, tendo participado de diversas operações de fusões e aquisições e de emissão de ações e títulos de dívida no mercado de capitais no setor de Real Estate. Anteriormente, atuou como controller da Velcan Energy. É formado em Engenharia de Produção pela Escola Politécnica da USP, com duplo diploma pela *École Nationale des Ponts et Chaussées* (Paris, França).

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.

At. Adriano Mantesso

Ar. Fernando Kalil

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, 12º andar, São Paulo, SP

Tel: (11) 3383-2000

Fax: (11) 3383-2001

AUDITOR INDEPENDENTE

Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo são prestados pela Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S., empresa de auditoria devidamente registrada na CVM.

Os trabalhos de auditoria compreendem, 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 pela Administradora.

Pelos serviços prestados, o Auditor Independente faz jus ao pagamento de remuneração definida em contrato específico, paga diretamente pelo Fundo.

Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S.

Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, torre 2, 9º andar

04543-900 – São Paulo – SP

At.: Acyr de Oliveira Pereira

Site: www.ey.com/BR/pt

Central de atendimento: (11) 2573-5021

INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA

O Fundo contratou a Itaú Corretora de Valores S.A. para prestar os serviços de escrituração das Cotas, em nome de seus respectivos titulares.

A Instituição Escrituradora presta ao Fundo serviços de custódia de ativos financeiros, controladoria e escrituração das Cotas.

Pelos serviços de escrituração das Cotas prestados ao Fundo, o a Instituição Escrituradora faz jus a uma remuneração acordada com a Administradora, devendo tal remuneração ser deduzida da remuneração devida a Administradora, apenas quando se referir ao serviço de escrituração das Cotas.

Itaú Corretora de Valores S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3400, 10º andar

CEP: 04310-030 - São Paulo – SP

www.itaucustodia.com.br

Central de Atendimento: (55-11) 3247-5721

ASSESSORES LEGAIS

O assessor legal do Fundo é o escritório Felsberg Advogados. Pelos serviços prestados, o assessor legal faz jus ao pagamento da remuneração definida em contrato específico, a qual será paga pelo Fundo com parte dos recursos captados na Oferta.

Felsberg Advogados

Av. Paulista, 1.294 – 2º andar - Cerqueira César.

01310-915 - São Paulo/SP

At.: Fernanda Amaral

Tel.: (11) 3141-9130

E-mail: fernandaamaral@felsberg.com.br

Website: www.felsberg.com.br

AVALIADORA

A Colliers International é uma empresa que serviços imobiliários a investidores, proprietários, ocupantes e incorporadores. Como uma subsidiária da FirstService Corporation, a Colliers possui profissionais em 522 escritórios em todo o mundo. Possui 12.300 mais de colaboradores.

Colliers International do Brasil

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar

04551-000 São Paulo, SP – Brasil

Telefone: (11) 3323 0000

Website: <http://www.colliers.com/pt-br/brazil>

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Este Prospecto poderá ser consultado por meio da Internet nos websites **(i) Administradora e Coordenador Líder:**

www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario (neste *website* clicar em “Fundos de Investimento Imobiliários listados na BM&FBovespa”, depois clicar em “FII CENESP”, depois clicar em “Documentos” e depois em “Prospecto – 3ª. Emissão”); **(ii) CVM:** www.cvm.gov.br (neste *website* clicar em “Ofertas em Análise”, e, em seguida, “quotas de fundo imobiliário – primárias (Volume em R\$)” e, por fim, selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário - FII CENESP – Prospecto”); **(iii) BM&FBOVESPA:** www.bmfbovespa.com.br (neste *website* (Home) clicar em Serviços”, “Ofertas Públicas”, “Ofertas em andamento” “Fundos” e, por fim, selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário - FII CENESP”); e **(iv) Coordenadores Contratados:** Banco Ourinvest S.A. – <http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-cenesp/documentos> (neste *website* clicar em “Prospecto Definitivo – 3ª Emissão”) e XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - <http://www.xpi.com.br/conteudo/oferta-publica.aspx> (neste *website* clicar em “Fundo de investimento imobiliário - FII CENESP”, depois clicar em “Saiba mais” e a seguir em “Prospecto Definitivo”).

O anúncio de início, o anúncio de encerramento, bem como eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à oferta serão disponibilizados, até o encerramento da oferta, exclusivamente nas páginas na rede mundial de computadores da Administradora, da CVM, da BM&FBOVESPA, dos Coordenadores a seguir: **(i) Administradora e Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario> (neste *website* clicar em “Fundos de Investimento Imobiliários listados na BM&FBovespa”, depois clicar em “FII CENESP”, depois clicar em “Documentos” e a seguir no título do documento correspondente); **(ii) CVM: Website:** www.cvm.gov.br (neste *website* clicar em “Ofertas em Análise”, e, em seguida, “quotas de fundo imobiliário – primárias (Volume em R\$)” e, por fim, selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário - FII CENESP – Prospecto”); **(iii) BM&FBOVESPA: Website:** www.bmfbovespa.com.br (neste site, acessar “Mercados” – “Fundos/ETFs” – “ FII - Fundos de Investimento Imobiliário” – e clicar no nome do Fundo); e **(iv) Coordenadores Contratados:** Banco Ourinvest S.A. – <http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-cenesp/documentos> (neste *website* clicar no título do documento correspondente) e XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - <http://www.xpi.com.br/conteudo/oferta-publica.aspx> (neste *website* clicar em “Fundo de investimento imobiliário - FII CENESP”, depois clicar em “Saiba mais” e a seguir no título do documento correspondente).

Informações complementares sobre o Fundo e/ou a Oferta poderão ser obtidas junto aos Coordenadores, ou à CVM.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO A - Instrumento Particular de Constituição do Fundo

ANEXO B - Regulamento do Fundo

ANEXO C - Declaração da Administradora/Coordenador Líder para Fins do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400

ANEXO D - Modelo de Boletim de Subscrição

ANEXO E - Estudo de Viabilidade da Oferta, elaborado pela Colliers International do Brasil

ANEXO F - Demonstrações Financeiras do Fundo

ANEXO G - Contrato de Gestão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO A

- Instrumento Particular de Constituição do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



7º Oficial de Reg. do Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL

07 ABR. 2011

MICROFILMAGEM

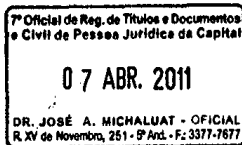
1767912

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM CENESP - FII**

Pelo presente instrumento particular, **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374 - 16º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) sob o nº 62.237.367/0001-80, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra assinados (“Administradora”), RESOLVE:

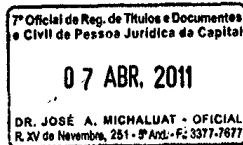
1. constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472/08”), um fundo de investimento imobiliário, com a denominação “**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM CENESP - FII** (“**Fundo**”), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Ativos-Alvo”): imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, direitos relativos a imóveis (“Imóveis-Alvo”), com a finalidade de venda, locação típica ou atípica *built to suit*, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades, além de outros Ativos-Alvo, elencados no Regulamento do Fundo (“Regulamento”).
2. aceitar desempenhar as funções de administradora do **Fundo**, na forma do Regulamento neste ato promulgado, indicando como responsável pela administração do **Fundo** o Sr. Rodrigo César Dias Machado, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade R.G. nº 805.220 SSP/DF e inscrito no Cadastro da Pessoa Física (CPF) sob o nº 385.609.091-68, diretor da Administradora;
3. aprovar o Regulamento, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo ao presente instrumento, o qual é parte integrante do presente instrumento, denominado “Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM CENESP - FII”;
4. aprovar a 1ª (primeira) emissão de Cotas do **Fundo** para subscrição mediante oferta pública, com as seguintes características: **a) QUANTIDADE DE COTAS DA EMISSÃO**: A primeira emissão será composta de 1.958.330 (um milhão, novecentos e cinquenta e oito mil, trezentas e trinta) Cotas; **b) PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS**: R\$





100,00 (cem reais) cada, para toda as Cotas da 1ª emissão; e) VALOR DA EMISSÃO: A primeira emissão será no valor total de R\$ 195.833.000,00 (cento e noventa e cinco milhões, oitocentos e trinta e três mil reais); d) SÉRIES: A 1ª emissão será dividida em 3 (três) séries, sendo a primeira constituída de 981.124 (novecentas e oitenta e um mil, cento e vinte e quatro) Cotas, no valor de R\$ 98.112.400,00 (noventa e oito milhões, cento e doze mil e quatrocentos reais); a segunda série terá 600.000 (seiscentas mil) Cotas, no valor de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais); e a terceira série terá 377.206 (trezentas e setenta e sete mil, duzentas e seis) Cotas, no valor de R\$ 37.720.600,00 (trinta e sete milhões, setecentos e vinte mil e seiscentos reais); e) FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO: As cotas deverão ser integralizadas da seguinte forma: (i) as cotas da primeira série deverão ser integralizadas com imóveis ou fração ideal de imóveis que atendam ao objeto de investimento do **Fundo**, conforme disposto no art. 2º do Regulamento, em data a ser determinada no instrumento de Compromisso de Integralização irrevogável e irretroatável a ser firmado pelo subscritor, tendo por objeto a fração ideal de até 69,36%, já contemplando, inclusive, a fração ideal correspondente à eventual subscrição e integralização da terceira série em bens imóveis, do imóvel denominado CENESP (Centro Empresarial de São Paulo), situado na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Maria Coelho de Aguiar, nº 215, composto das unidades comerciais: 1º andar e respectivas vagas de garagem, localizado no Bloco A; 3º, 4º, 5º, 6º, 7º e 8º andares e respectivas vagas de garagem, localizados no Bloco B; 1º, 2º, 4º, 5º, 6º e 7º andares e respectivas vagas de garagem, localizados no Bloco D; 5º andar e respectivas vagas de garagem localizado no Bloco E; 3º e 4º andares e respectivas vagas de garagem localizados no Bloco F ("Imóvel"), todos de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário Brazilian Capital Real Estate Fund I; (ii) as cotas da segunda série deverão ser integralizadas, à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional; (iii) as cotas da terceira série deverão ser integralizadas, à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou com imóveis ou fração ideal de imóveis que atendam ao objeto de investimento do **Fundo**, conforme disposto no art. 2º do Regulamento, devendo ser observado o cumprimento ao disposto no Compromisso de Integralização mencionado acima, especialmente com relação ao prazo de integralização das Cotas, se for o caso; f) PRAZO DE SUBSCRIÇÃO: De acordo com o disposto no item II do artigo 4º da Instrução CVM nº 400/03, o prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da 1ª emissão é de 6 (seis) meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição; g) DIREITOS DAS COTAS: Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do **Fundo**, que passa fazer parte integrante deste ato; h) REGISTRO DA EMISSÃO: A presente emissão de Cotas será objeto do competente registro junto à CVM, conforme previsto no artigo 10 da Instrução CVM nº 472/08; i) REGISTRO PARA O FUNCIONAMENTO DO FUNDO: O funcionamento do **Fundo** será concedido pela CVM conforme previsto no artigo 5º da Instrução CVM nº 472/08; j) PROCEDIMENTO DA DISTRIBUIÇÃO: O líder da distribuição deverá assegurar: I - que o tratamento aos investidores seja justo e equitativo; II - a adequação do investimento





ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e III - que seus representantes de venda recebam previamente exemplar do prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pela própria instituição líder da distribuição. Neste sentido, a presente distribuição pública das Cotas será efetuada com observância dos seguintes requisitos: (i) não será utilizada 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 quantidades mínimas de 100 (cem) Cotas no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) - Aplicação Inicial Mínima - 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**. 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; **k) NEGOCIAÇÃO DAS COTAS:** Após a constituição e funcionamento do **Fundo**, as Cotas subscritas e integralizadas serão admitidas à negociação secundária no Mercado de Balcão Organizado administrado pela BM&FBOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"); **l) CANCELAMENTO DA EMISSÃO:** Se, ao final do prazo de subscrição mencionado no item "f" acima, não for subscrita a totalidade das cotas da 1ª emissão, o **Fundo** não será constituído e a emissão será cancelada, ficando a instituição financeira, responsável pelo recebimento dos valores e/ou imóveis ou fração ideal de imóveis integralizados pelos cotistas, obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente, na proporção das cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo **Fundo** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados. Nesse caso, ficará rescindido de pleno direito, sem qualquer penalidade, o Compromisso de Integralização mencionado no item "e" acima.

5. submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM 472/08, para a obtenção do registro automático de constituição do **Fundo** e do registro de oferta pública das cotas do **Fundo**, as quais serão distribuídas





através do Banco Ourinvest S.A., nos termos da Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; e

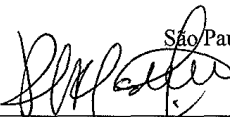
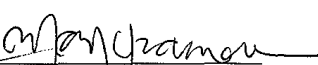
6. deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472/08, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao **Fundo**:

(a) empresa de auditoria: PriceWaterhouse & Coopers Auditores Independentes, inscrita no CNPJ sob o nº 61.562.112/0001-20.

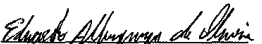

(b) escriturador: Itáú Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64

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

São Paulo, 06 de abril de 2011.



BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Testemunhas:

1. -  2. - 
Nome: **Eduardo A. de Oliveira** Nome: **Renata Kelly Ribeiro**
R.G.: **RG: 43.559.575-1** R.G.: **RG: 34.477.850-2**
CPF: **333.540.978-76** CPF: **285.045.578-47**

OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Rua XV de novembro, 2576º andar - São Paulo - SP - Tel.: 3377-7677
Apresentado hoje, Protocolado e Registrado em MICROFILME sob
nº **1.767.912** Serventário R\$302,99
São Paulo, 07 de Abril de 2011 Ao Estado R\$ 2.004,55
IPESP R\$ 1.484,84
Registro Civil R\$ 371,21
TJ R\$ 371,21
Oficial Bel **JOSE ANTONIO BICALHAT** Total pago R\$11.284,79
Selos e Taxas recolhidos por guilá





Anexo

Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM CENESP - FII

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL

07 ABR. 2011

MICROFILMAGEM
1767912





7º Oficial do Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL

07 ABR. 2011

MICROFILMAGEM
1767912

REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM CENESP - FII

DO FUNDO

Art. 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM CENESP - FII, designado neste regulamento como FUNDO, é constituído sob a forma de condomínio fechado, 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 e representado pela BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, empresa com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.374 - 16º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.237.367/0001-80 (doravante simplesmente denominado ADMINISTRADORA), sob a supervisão e responsabilidade direta de seu Diretor, Sr. Rodrigo César Dias Machado, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 805.220 e do CPF/MF nº 385.609.091-68, residente e domiciliado em São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Paulista, nº 1.374, 16º andar.

§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 da ADMINISTRADORA ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.brazilianmortgages.com.br.

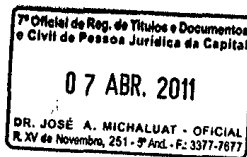
DO OBJETO

Art. 2º - O objeto do FUNDO é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, direitos relativos a imóveis ("Imóveis-Alvo"), com a finalidade de venda, locação típica ou atípica *built to suit*, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades, além de outros Ativos-Alvo elencados no artigo 16 do presente regulamento.

§ 1º - As aquisições dos Imóveis-Alvos (itens I a VI do artigo 16) pelo FUNDO deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:



1



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

II. Os imóveis deverão estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados;

III. Os imóveis deverão, preferencialmente, estar localizados em grandes centros comerciais, *shopping centers*, avenidas ou ruas de grande movimento de região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial;

IV. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, que observará as condições prevalentes no mercado para negócios realizados à vista, em moeda corrente nacional. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo I da Instrução CVM nº 472/08 e aprovado pela **ADMINISTRADORA**;

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

§ 2º - As aquisições dos demais Ativos-Alvo que podem compor o patrimônio do **FUNDO** (itens VII a XII do artigo 16) deverão observar os seguintes critérios:

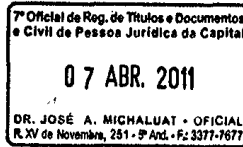
I. Em relação às LHs e LCIs, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;

II. Em relação aos CRIs, 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 imobiliários devidamente constituídos, em funcionamento, e devidamente sujeitos às normas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, (doravante simplesmente denominada CVM).

§ 3º - Os recursos das emissões de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de Ativos-Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como a arcar com despesas relativas à aquisição dos Ativos-Alvo.





§ 4º - Por ocasião da 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO**, os recursos captados serão destinados à aquisição da fração correspondente a 23,8% do CENESP (Centro Empresarial de São Paulo), situado na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Maria Coelho de Aguiar, nº 215, composto das unidades comerciais: 1º andar e respectivas vagas de garagem, localizado no Bloco A; 3º, 4º, 5º, 6º, 7º e 8º andares e respectivas vagas de garagem, localizados no Bloco B; 1º, 2º, 4º, 5º, 6º e 7º andares e respectivas vagas de garagem, localizados no Bloco D; 5º andar e respectivas vagas de garagem localizado no Bloco E; 3º e 4º andares e respectivas vagas de garagem localizados no Bloco F, todos de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário Brazilian Capital Real Estate Fund I.

§ 5º - Na 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO** não será admitida a subscrição parcial das cotas da emissão representativa do patrimônio do **FUNDO**.

§ 6º - Se, por ocasião da aquisição de Ativos-Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, em especial no que diz respeito à necessidade de aprovação em Assembleia Geral e autorização da CVM, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

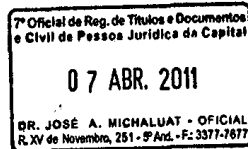
DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **ADMINISTRADORA**, 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 artigo 2º retro, observando a seguinte política de investimentos:

I. O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir receitas por meio de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, 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; (ii) auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no artigo 16 deste regulamento;

II. Além do Imóvel-Alvo a ser adquirido por ocasião da primeira emissão de cotas, o **FUNDO** deverá adquirir, com os recursos das integralizações das cotas objeto de novas emissões, outros Ativos-Alvo para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento;





III. O **FUNDO** poderá manter as locações existentes nos Imóveis-Alvos incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do **FUNDO**, e, em caso de vacância, locá-los a terceiros, nas condições praticadas pelo mercado à época;

Art. 4º - O **FUNDO** poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto neste Regulamento;

Art. 5º - O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente;

Art. 6º - A **ADMINISTRADORA** poderá submeter à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas a possibilidade de alterar o vencimento das séries ainda não integralizadas, se for o caso, antecipando, adiando ou cancelando a programação estabelecida para a integralização de cotas emitidas, sempre que entender que tal medida seja de interesse dos cotistas;

Art. 7º - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em títulos de renda fixa, públicos ou privados, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08. 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. 8º - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os seguintes eventos:

- a) pagamento de taxa de administração do **FUNDO**;
- b) pagamento 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 compõem seu patrimônio;
- c) investimentos em novos Ativos-Alvo e,
- d) distribuição mensal de rendimentos aos investidores.



Art. 9º - 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.

Art. 10 - Os riscos envolvidos na aquisição dos Ativos-Alvo são aqueles explicitados detalhadamente no prospecto da oferta pública a ser realizada 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.

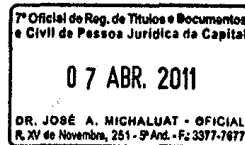
DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 11 - A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**.

Art. 12 - A **ADMINISTRADORA** 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, a **ADMINISTRADORA** poderá, em nome do **FUNDO**, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados neste artigo.

§ 2º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, 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 pela **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**.

Art. 13 - Compete à **ADMINISTRADORA**, 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**.



6

Art.14 - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros:

- I. distribuição de cotas;
- II. consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Ativos-alvos 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. 15 - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

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

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** poderá praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** de acordo com a política de investimentos prevista neste Regulamento; e
- II. Adquirir outros Ativos-Alvo para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento.



DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 16 - Poderão constar do patrimônio do **FUNDO** os seguintes “Ativos-Alvo”:

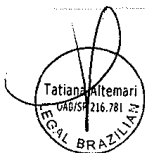
- I. Prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial;
- II. Lojas;
- III. Salas comerciais;
- IV. Terrenos;
- V. Vagas de garagem;
- VI. Direitos sobre imóveis;
- VII. Letras Hipotecárias (LHs);
- VIII. Letras de Crédito Imobiliário (LCIs);
- IX. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs);
- X. Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário;
- XI. Ações ou cotas de Sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário; e
- XII. Cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, adquiridos com a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

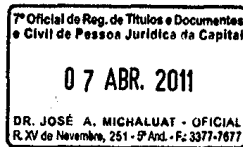
Parágrafo Único - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento.

DAS COTAS

Art. 17 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

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





§ 2º - A **ADMINISTRADORA** poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de cotas em 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 mesma. 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.

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

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

§ 5º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente em Mercado de Balcão Organizado administrado pela BM&FBOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros

§ 6º - O titular de cotas do **FUNDO**:

I - Não poderá 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 da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 18 - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá, para oferta pública, o total de 1.958.330 (um milhão novecentos e cinquenta e oito mil trezentas e trinta) Cotas da 1ª emissão, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de R\$ 195.833.000,00 (cento e noventa e cinco milhões oitocentos e trinta e três mil reais), divididas em 3 (três) séries, sendo que a primeira série terá 981.124 (novecentas e oitenta e uma mil cento e vinte e quatro) Cotas, no valor de R\$ 98.112.400,00 (noventa e oito milhões cento e doze mil e quatrocentos reais), a segunda série terá 600.000 (seiscentas mil) cotas, no valor de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), e a terceira série terá 377.206 (trezentas e setenta e sete mil duzentos e seis) Cotas, no valor de R\$ 37.720.600,00 (trinta e sete milhões setecentos e vinte mil e seiscentos reais).

§ 1º - As cotas deverão ser integralizadas da seguinte forma: (i) as cotas da primeira série deverão ser integralizadas com imóveis ou fração ideal de imóveis que atendam ao objeto de investimento do **FUNDO**, conforme disposto no art. 2º do Regulamento, em data a ser



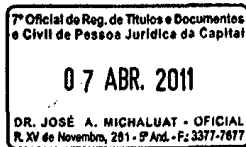
determinada no instrumento de Compromisso de Integralização irrevogável e irretroatável a ser firmado pelo subscritor, tendo por objeto a fração ideal de até 69,36 % do total das cotas emitidas, já contemplando, inclusive, a fração ideal correspondente à eventual subscrição e integralização da terceira série em bens imóveis, do imóvel denominado CENESP (Centro Empresarial de São Paulo), situado na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Maria Coelho de Aguiar, nº 215, composto das unidades comerciais: 1º andar e respectivas vagas de garagem, localizado no Bloco A; 3º, 4º, 5º, 6º, 7º e 8º andares e respectivas vagas de garagem, localizados no Bloco B; 1º, 2º, 4º, 5º, 6º e 7º andares e respectivas vagas de garagem, localizados no Bloco D; 5º andar e respectivas vagas de garagem localizado no Bloco E; 3º e 4º andares e respectivas vagas de garagem localizados no Bloco F ("Imóvel"), todos de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário Brazilian Capital Real Estate Fund I; (ii) as cotas da segunda série deverão ser integralizadas, à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional; (iii) as cotas da terceira série deverão ser integralizadas, à vista, 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 do Regulamento, devendo ser observado o cumprimento ao disposto no Compromisso de Integralização mencionado acima, especialmente com relação ao prazo de integralização das Cotas, se for o caso.

§ 2º - Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da 1ª emissão, o **FUNDO** não será constituído e a emissão será cancelada, ficando a instituição financeira, responsável pelo recebimento dos valores e/ou imóveis integralizados pelos cotistas, obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente, na proporção das cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados. Nesse caso, ficará rescindido de pleno direito, sem qualquer penalidade, o Compromisso de Integralização mencionado no parágrafo anterior.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 19 - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição, e dependerão, se for o caso, 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, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do **FUNDO**.

§ 3º - 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 primeira emissão é de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do Anúncio de Início de Distribuição.

§ 4º - 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 que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

I. Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**, e

II. Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos no Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**.

§ 5º - O **FUNDO** poderá deixar de observar alguns dos dispositivos previstos no presente artigo, tal como o prazo mencionado no parágrafo 3º e a apresentação do prospecto citado no parágrafo 4º, caso venha a realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro, previstos nos artigos 4º e 5º da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários.

§ 6º - As cotas subscritas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “pro rata temporis” somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem integralizadas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subseqüentes.

Art. 20 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, 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.



11

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 21 - Por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão de cotas, realizar novas emissões mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas 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 já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

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

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 já 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 ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM nº 472/08, o 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 assembléia de cotistas.

VII. A **ADMINISTRADORA** 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 Assembléia 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 a **ADMINISTRADORA** 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.

DA TAXA DE INGRESSO

Art. 22 - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Art. 23 – Os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos pelo mesmo, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

§ 1º - De acordo com os contratos de locação, caberá aos locatários arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objetos do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.



§ 2º - Quando houver Consultor de Investimentos contratado para gestão dos imóveis do **FUNDO**, a comercialização será baseada em parecer técnico a ser elaborado pelo Consultor de Investimentos. O parecer deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições de imóveis a serem incorporados ao patrimônio do **FUNDO**, mencionando a fundamentação econômica de cada operação de compra, locação, arrendamento ou venda do imóvel em questão, observado o objeto e a política de investimentos estabelecidos no Regulamento.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 24 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 32 do presente Regulamento deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos 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 porventura não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - 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 Ativos-Alvo 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 em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

§ 3º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver, poderá ser 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, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.



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

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

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 25 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** 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 de 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 ônus reais.

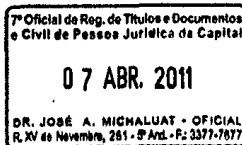
III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente 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. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;





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

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

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

X. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

XI. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XII. Observar as disposições constantes do regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da assembleia geral; e

XIII. 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.

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

§ 1º- O **FUNDO**, em regra, não participará das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

§ 3º- A **ADMINISTRADORA** poderá delegar a terceiros, tais como o consultor de investimentos do **FUNDO**, se houver, o poder de voto referido no parágrafo anterior.



16

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 26 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- 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 da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. Realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, ou entre o **FUNDO** e o empreendedor.
- X. Constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM no 472/08;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;



XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, 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 DA ADMINISTRADORA

Art. 27 - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,30% (trinta décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do **FUNDO** no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento e que deverá ser pago diretamente a **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**; e (b) valor variável referente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, incluído na remuneração da **ADMINISTRADORA** e a ser pago a terceiros, nos termos dos artigos 14 e 49, §2º, deste Regulamento, cujo montante mensal será calculado com base na tabela de referência constante do Anexo 1 deste regulamento, aplicada pelo prestador de serviço.

§ 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.

§ 2º - O valor integrante da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas do **FUNDO** descrito na letra (b) do *caput* da presente, 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 DA ADMINISTRADORA

Art. 28 - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.



§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

I. Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

II Permanecer no exercício de suas funções até ser comprovado o protocolo perante a Comissão de Valores Mobiliários, da ata de assembleia geral de cotistas que deliberar a substituição do administrador juntamente com o regulamento do Fundo, devidamente registrado em Cartório de Título e Documentos, o que é considerado, pela CVM, como ato formal válido, para fins de cumprimento da previsão contida no parágrafo 1º, inciso II do Artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, em consonância com a previsão contida no artigo 11 da Lei 8.668/93.

§ 2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** 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 da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, 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**.

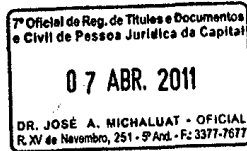
§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 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 da **ADMINISTRADORA**, 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 no 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 FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 29. Caso a **ADMINISTRADORA** 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. 30 - A ADMINISTRADORA 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;

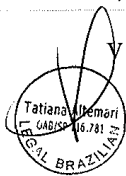
II – trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de **FUNDO** constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;

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 deste artigo; e

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



20

- a) as demonstrações financeiras
- b) o relatório do administrador, observado o disposto no § 2º deste artigo; e
- c) o parecer do auditor independente.

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

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** 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 deste artigo 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 da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

§ 4º - A **ADMINISTRADORA** 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. 31. A **ADMINISTRADORA** 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 à **ADMINISTRADORA** valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**.

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

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** 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



22

Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Art. 32 - A **ADMINISTRADORA** 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. 33 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** 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 dependerá de autorização em Assembleia de Cotistas do **FUNDO**.

§ 2º - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Art. 34 - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM nº 472/08, poderá contratar um Consultor de Investimentos para que este preste os seguintes serviços:

I. Assessoramento à **ADMINISTRADORA** em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo **FUNDO**, análise de propostas de investimentos encaminhadas à **ADMINISTRADORA**, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;

II. Planejamento e orientação à **ADMINISTRADORA** na negociação para aquisições de novos Ativos-Alvo, que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**;



III. Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como a otimização de sua rentabilidade.

Parágrafo Único – Ocorrendo a contratação, o Consultor de Investimentos receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e debitada do **FUNDO** à título de encargo.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 35 - Compete privativamente à Assembléia Geral deliberar sobre:

- I - Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II - Alteração do regulamento;
- III - Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** 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 definição ou 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 Assembléia 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 à **ADMINISTRADORA** 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;



Art. 36 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembléia Geral.

§ 1º - A Assembléia 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 à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembléia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembléia geral assim convocada deliberar em contrário.

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

I. A convocação de assembléia 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 assembléia.

II. A convocação da assembléia 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 assembléia 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 assembléia.

V. A **ADMINISTRADORA** 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 assembléia, e mantê-los lá até a sua realização.

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



Art. 37. A Assembléia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Art. 38. A assembléia geral que deliberar sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO**, deverá realizar-se em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

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

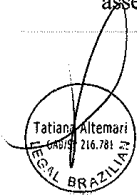
§ 2º - A assembléia geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

Art. 39 - Todas as decisões em Assembléia 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 Assembléia 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;
- II – fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**;
- III – apreciação de laudos de avaliação, na forma prevista neste Regulamento;
- IV – deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembléia geral de cotistas.



Art. 40 - Somente poderão votar na Assembléia Geral os cotistas inscritos no livro Registro de Cotistas na data da convocação da assembléia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

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

Art. 41 - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

Art. 42 - Não podem votar nas assembléias gerais do **FUNDO**:

- I – sua **ADMINISTRADORA** ou seu gestor;
- II – os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do gestor;
- III- empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** 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 assembléia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembléia em que se dará a permissão de voto.

Art. 43 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de



27

subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

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

§ 2º - Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva Assembleia Geral.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 44 - O **FUNDO** poderá ter 1 (um) ou mais representantes dos cotistas nomeados pela Assembleia Geral, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

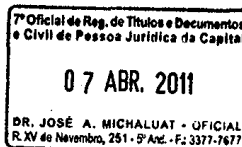
- I. Ser cotista do **FUNDO** ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do cotista;
- II. Não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle 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 sobre a nomeação do representante de cotistas, deverá fixar-lhe mandato, podendo prever inclusive, hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nova nomeação. Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembleia Geral dos Cotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

Art. 45 - Compete ao representante dos cotistas:

- I. Solicitar qualquer informação à **ADMINISTRADORA**, a qualquer tempo, sobre qualquer negócio do interesse do **FUNDO**, realizado ou a realizar-se;
- 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 à **ADMINISTRADORA**, emitindo o competente parecer de aprovação sobre os negócios que vierem a ser realizados pelo **FUNDO**.

Parágrafo Único - Poderá a **ADMINISTRADORA** 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.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 46 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 47 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

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

§ 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. 48 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. 49 - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela **ADMINISTRADORA**:

I. Remuneração do **ADMINISTRADORA** e do Consultor de Investimentos, se for o caso;



29

- II. Taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do **FUNDO**;
- III. Despesas com expediente do interesse do **FUNDO**, inclusive comunicações aos cotistas e com a impressão e expedição de formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- IV. Despesas com a distribuição primária de cotas;
- V. Despesas com admissão de cotas à negociação nas bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, se for o caso;
- VI. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VII. Comissões, emolumentos, e quaisquer outras despesas relativas às operações com ativos imobiliários ou mobiliários efetuadas em nome e benefício do **FUNDO**;
- VIII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas, incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação a ele eventualmente imposta;
- IX. Os prêmios de seguros, bem como quaisquer despesas relativas aos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- X. Valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo **FUNDO**, que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de dolo ou culpa da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas atribuições;
- XI. As despesas de qualquer natureza inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão transformação ou liquidação do **FUNDO** e à realização de Assembleia Geral de cotistas;
- XII. A taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**;
- XIII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIV. Outras despesas necessárias e de interesse exclusivo do **FUNDO**, expressamente previstas neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral, em especial as de manutenção, conservação e reparos de bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive as despesas de condomínio e manutenção dos imóveis.



30

§ 1º - Correrão por conta da **ADMINISTRADORA** quaisquer despesas não previstas neste artigo, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e dos direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, caso venha ela a renunciar a suas funções, for descredenciado pela CVM, ou entrar em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** 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 da **ADMINISTRADORA** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

DO FORO

Art. 50 - Fica eleito o Foro da cidade de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 06 de abril de 2011.




BRAZILIAN MORTGAGES CIA. HIPOTECÁRIA na qualidade de administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM CENESP - FII





Anexo

07 ABR. 2011

MICROFILMAGEM

1767912

Atividade	Valor em Reais (R\$)
Taxa de Implantação	Isento
Custos Fixos	
Mensal	1.200,00
Mensal por cotista	1,0575
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 dos Correios
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

26 MAIO 2011

MICROFILMAGEM
1772478

INSTRUMENTO PARTICULAR DE RE-RATIFICAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO E DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM CENESP - FII

Pelo presente Instrumento Particular de Re-Ratificação do Instrumento Particular de Constituição e do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário, a **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.374, 16º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 62.237.367/0001-80 ("Administradora"), neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, resolve:


1. Retificar o Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp – FII, registrado em 07 de abril de 2011, sob n.º 1767912, no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica ("Instrumento de Constituição"), para constar **que a quantidade mínima de cotas que poderá ser subscrita na Oferta ("Aplicação Inicial Mínima") é de 10 (dez) cotas no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) e não 100 (cem) cotas no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) como constou;**

2. Alterar, em razão de exigências da BM&FBOVESPA nos termos do Ofício GAE 1.276/11 de 24 de maio de 2011, o inciso II do Artigo 21 do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 21. (...)

II - Aos detentores de cotas do Fundo, na data-base que for definida na assembleia que aprovar a nova emissão, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias;

Ratificar todos os termos e condições do Instrumento de Constituição e do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM Cenesp - FII, não expressamente alterados por este instrumento, e em razão das alterações ora realizadas, consolidar o Regulamento do Fundo com a redação constante do Anexo I ao presente Instrumento.

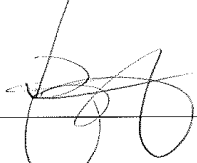
f *Ca*  1




Este instrumento de re-ratificação do Instrumento de Constituição deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

São Paulo, 26 de maio de 2011.

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Por: 
Cargo: **Vitor Guimarães Bidetti**


Por: 
Cargo: **Mary Harumi Takeda**



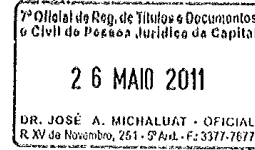
OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Rua XV de novembro, 2616º andar - São Paulo - SP - Tel.: 3377
Apresentado hoje, Protocolado e Registrado em MICROFILME sob
nº 1.772.478 e margem do registro 1.707.912
São Paulo, 26 de Maio de 2011

Serventário R\$	135,38
Procedido R\$	38,49
RESP R\$	28,50
Registro Civil R\$	7,13
TJR\$	7,13
Total pago R\$	216,61

Oficial Bel JOSÉ ANTONIO MICHALUAT
Selos e Taxas recolhidos por guia



1 9 7 2 4 7 8



ANEXO 1

REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM CENESP - FII

26 MAIO 2011

MICROFILMAGEM
1772478

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM CENESP - FII**

DO FUNDO

Art. 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM CENESP - FII**, designado neste regulamento como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, 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 e representado pela **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, empresa com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.374 - 16º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.237.367/0001-80 (doravante simplesmente denominado **ADMINISTRADORA**), sob a supervisão e responsabilidade direta de seu Diretor, Sr. Rodrigo César Dias Machado, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 805.220 e do CPF/MF nº 385.609.091-68, residente e domiciliado em São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Paulista, nº 1.374, 16º andar.

§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 da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.brazilianmortgages.com.br.

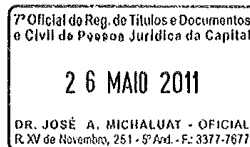
DO OBJETO

Art. 2º - O objeto do **FUNDO** é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, direitos relativos a imóveis ("Imóveis-Alvo"), com a finalidade de venda, locação típica ou atípica *built to suit*, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades, além de outros Ativos-Alvo elencados no artigo 16 do presente regulamento.

§ 1º - As aquisições dos Imóveis-Alvos (itens I a VI do artigo 16) pelo **FUNDO** deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

1



- I. Os proprietários dos imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos, acessões e benfeitorias;
- II. Os imóveis deverão estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados;
- III. Os imóveis deverão, preferencialmente, estar localizados em grandes centros comerciais, *shopping centers*, avenidas ou ruas de grande movimento de região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial;
- IV. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, que observará as condições prevalentes no mercado para negócios realizados à vista, em moeda corrente nacional. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo I da Instrução CVM nº 472/08 e aprovado pela **ADMINISTRADORA**;
- V. Os imóveis poderão ser adquiridos mediante pagamento à vista ou em parcelas, as quais, se for o caso, poderão ser pagas pelo **FUNDO** com os recursos provenientes das locações dos respectivos imóveis.

§ 2º - As aquisições dos demais Ativos-Alvo que podem compor o patrimônio do **FUNDO** (itens VII a XII do artigo 16) deverão observar os seguintes critérios:

- I. Em relação às LHs e LCIs, 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 CRIs, 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 imobiliários devidamente constituídos, em funcionamento, e devidamente sujeitos às normas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, (doravante simplesmente denominada CVM).

§ 3º - Os recursos das emissões de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de Ativos-Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como a arcar com despesas relativas à aquisição dos Ativos-Alvo.

§ 4º - Por ocasião da 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO**, os recursos captados serão destinados à aquisição da fração correspondente a 23,8% do CENESP (Centro Empresarial de São Paulo), situado na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Maria Coelho de Aguiar, nº 215, composto das unidades comerciais: 1º andar e respectivas vagas de garagem, localizado no Bloco A; 3º, 4º, 5º, 6º, 7º e 8º andares e respectivas vagas de garagem, localizados no Bloco B; 1º, 2º, 4º, 5º, 6º e 7º andares e respectivas vagas de garagem, localizados no Bloco D; 5º andar e respectivas vagas de garagem localizado no Bloco E; 3º e 4º andares e respectivas vagas de garagem localizados no Bloco F, todos de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário Brazilian Capital Real Estate Fund I.

§ 5º - Na 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO** não será admitida a subscrição parcial das cotas da emissão representativa do patrimônio do **FUNDO**.

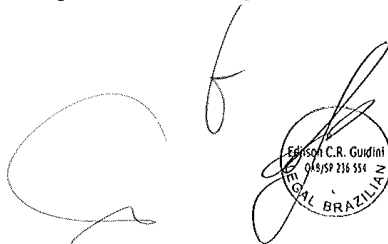
§ 6º - Se, por ocasião da aquisição de Ativos-Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, em especial no que diz respeito à necessidade de aprovação em Assembleia Geral e autorização da CVM, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **ADMINISTRADORA**, 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 artigo 2º retro, observando a seguinte política de investimentos:

I. O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir receitas por meio de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, 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; (ii) auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no artigo 16 deste regulamento;

II. Além do Imóvel-Alvo a ser adquirido por ocasião da primeira emissão de cotas, o **FUNDO** deverá adquirir, com os recursos das integralizações das cotas objeto de novas emissões, outros Ativos-Alvo para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento;



Edison C.R. Guidini
045/59 216 554
REAL BRAZILIAN

III. O **FUNDO** poderá manter as locações existentes nos Imóveis-Alvos incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do **FUNDO**, e, em caso de vacância, locá-los a terceiros, nas condições praticadas pelo mercado à época;

Art. 4º - O **FUNDO** poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto neste Regulamento;

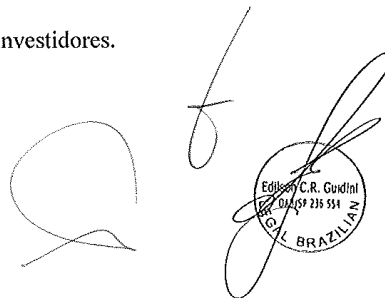
Art. 5º - O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente;

Art. 6º - A **ADMINISTRADORA** poderá submeter à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas a possibilidade de alterar o vencimento das séries ainda não integralizadas, se for o caso, antecipando, adiando ou cancelando a programação estabelecida para a integralização de cotas emitidas, sempre que entender que tal medida seja de interesse dos cotistas;

Art. 7º - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em títulos de renda fixa, públicos ou privados, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08. 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. 8º - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os seguintes eventos:

- a) pagamento de taxa de administração do **FUNDO**;
- b) pagamento 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 compõem seu patrimônio;
- c) investimentos em novos Ativos-Alvo e,
- d) distribuição mensal de rendimentos aos investidores.



Edilson C.R. Guedes
CPF nº 235 554
LEGAL BRAZILIAN

Art. 9º - 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.

Art. 10 - Os riscos envolvidos na aquisição dos Ativos-Alvo são aqueles explicitados detalhadamente no prospecto da oferta pública a ser realizada por ocasião da emissão e distribuição de cotas e deverão levar em conta, dentre outros, os seguintes aspectos:

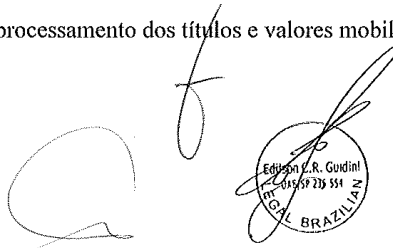
- a) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos – políticas governamentais, efeito da globalização e demais riscos relativos à atividade econômica;
- b) Risco relacionado à liquidez dos Ativos-Alvo;
- c) Riscos relativos à rentabilidade do investimento, considerado o potencial de geração de ganhos 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.

DA ADMINISTRAÇÃO

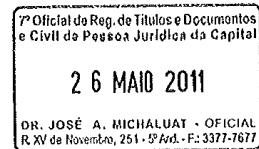
Art. 11 - A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**.

Art. 12 - A **ADMINISTRADORA** 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;



Edilson C. R. Gudin
CPF: 055.972.551
REG. BRAZILIAN



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, a **ADMINISTRADORA** poderá, em nome do **FUNDO**, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados neste artigo.

§ 2º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, 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 pela **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**.

Art. 13 - Compete à **ADMINISTRADORA**, 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.14 - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros:

- I. distribuição de cotas;
- II. consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Ativos-ativos 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.

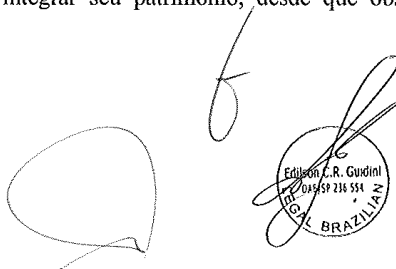
Art. 15 - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

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

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** poderá praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** de acordo com a política de investimentos prevista neste Regulamento; e
- II. Adquirir outros Ativos-Alvo para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento.



Edilson C. R. Guadini
015159 216 534
BRAZILIAN

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 16 - Poderão constar do patrimônio do **FUNDO** os seguintes “Ativos-Alvo”:

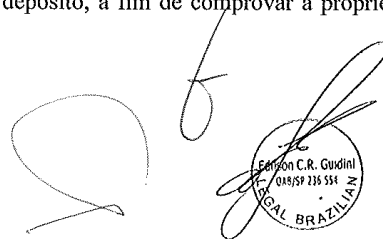
- I. Prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial;
- II. Lojas;
- III. Salas comerciais;
- IV. Terrenos;
- V. Vagas de garagem;
- VI. Direitos sobre imóveis;
- VII. Letras Hipotecárias (LHs);
- VIII. Letras de Crédito Imobiliário (LCIs);
- IX. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs);
- X. Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário;
- XI. Ações ou cotas de Sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário; e
- XII. Cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, adquiridos com a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

Parágrafo Único - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento.

DAS COTAS

Art. 17 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

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

A handwritten signature is written over a circular stamp. The stamp contains the text: Edson C.R. Cuidini, 015/157 235 554, and LEGAL BRAZILIAN.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de cotas em 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 mesma. 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.

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

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

§ 5º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente em Mercado de Balcão Organizado administrado pela BM&FBOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros

§ 6º - O titular de cotas do **FUNDO**:

I – Não poderá 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 da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 18 - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá, para oferta pública, o total de 1.958.330 (um milhão novecentos e cinquenta e oito mil trezentas e trinta) Cotas da 1ª emissão, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de R\$ 195.833.000,00 (cento e noventa e cinco milhões oitocentos e trinta e três mil reais), divididas em 3 (três) séries, sendo que a primeira série terá 981.124 (novecentas e oitenta e uma mil cento e vinte e quatro) Cotas, no valor de R\$ 98.112.400,00 (noventa e oito milhões cento e doze mil e quatrocentos reais), a segunda série terá 600.000 (seiscentas mil) cotas, no valor de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), e a terceira série terá 377.206 (trezentas e setenta e sete mil duzentos e seis) Cotas, no valor de R\$ 37.720.600,00 (trinta e sete milhões setecentos e vinte mil e seiscentos reais).

§ 1º - As cotas deverão ser integralizadas da seguinte forma: (i) as cotas da primeira série deverão ser integralizadas com imóveis ou fração ideal de imóveis que atendam ao objeto de investimento do **FUNDO**, conforme disposto no art. 2º do Regulamento, em data a ser



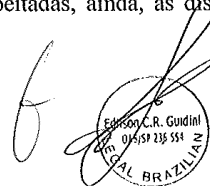

26 MAIO 2011

determinada no instrumento de Compromisso de Integralização irrevogável e irretratável a ser firmado pelo subscritor, tendo por objeto a fração ideal de até 69,36 % do total das cotas emitidas, já contemplando, inclusive, a fração ideal correspondente à eventual subscrição e integralização da terceira série em bens imóveis, do imóvel denominado CENESP (Centro Empresarial de São Paulo), situado na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Maria Coelho de Aguiar, nº 215, composto das unidades comerciais: 1º andar e respectivas vagas de garagem, localizado no Bloco A; 3º, 4º, 5º, 6º, 7º e 8º andares e respectivas vagas de garagem, localizados no Bloco B; 1º, 2º, 4º, 5º, 6º e 7º andares e respectivas vagas de garagem, localizados no Bloco D; 5º andar e respectivas vagas de garagem localizado no Bloco E; 3º e 4º andares e respectivas vagas de garagem localizados no Bloco F ("Imóvel"), todos de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário Brazilian Capital Real Estate Fund I; (ii) as cotas da segunda série deverão ser integralizadas, à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional; (iii) as cotas da terceira série deverão ser integralizadas, à vista, 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 do Regulamento, devendo ser observado o cumprimento ao disposto no Compromisso de Integralização mencionado acima, especialmente com relação ao prazo de integralização das Cotas, se for o caso.

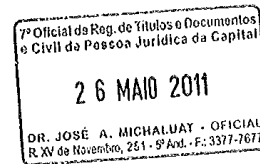
§ 2º - Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da 1ª emissão, o **FUNDO** não será constituído e a emissão será cancelada, ficando a instituição financeira, responsável pelo recebimento dos valores e/ou imóveis integralizados pelos cotistas, obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente, na proporção das cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados. Nesse caso, ficará rescindido de pleno direito, sem qualquer penalidade, o Compromisso de Integralização mencionado no parágrafo anterior.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 19 - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição, e dependerão, se for o caso, 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.

10



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

§ 2º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do **FUNDO**.

§ 3º - 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 primeira emissão é de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do Anúncio de Início de Distribuição.

§ 4º - 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 que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

I. Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**, e

II. Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos no Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**.

§ 5º - O **FUNDO** poderá deixar de observar alguns dos dispositivos previstos no presente artigo, tal como o prazo mencionado no parágrafo 3º e a apresentação do prospecto citado no parágrafo 4º, caso venha a realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro, previstos nos artigos 4º e 5º da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários.

§ 6º - As cotas subscritas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*" somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem integralizadas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

Art. 20 – Não há restrições quanto ao limite de subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por um único cotista.

§ 1º - Não obstante ao disposto no *caput* deste artigo, fica ressalvado que:

I – A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam a tal cotista o direito ao

recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinados cotistas resultará em impactos tributários para os mesmos em função da perda da isenção no pagamento do IR sobre os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou resgate das cotas, conforme disposto na legislação tributária em vigor;

II – A propriedade de percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, por incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO**, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, resultará em impactos tributários para o **FUNDO** decorrentes da mudança de tratamento fiscal, uma vez que o **FUNDO** passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, conforme disposto na legislação em vigor.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** não será responsável pelos impactos mencionados nos incisos I e II do parágrafo 1º deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

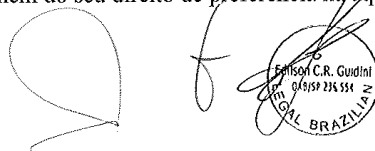
DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 21 - Por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão de cotas, realizar novas emissões mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas 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 já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. Aos detentores de cotas do Fundo, na data-base que for definida na assembleia que aprovar a nova emissão, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias;

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 já 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 ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM nº 472/08, o 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 assembléia de cotistas.

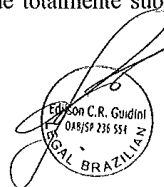
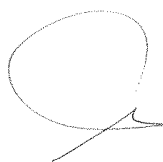
VII. A **ADMINISTRADORA** deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração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

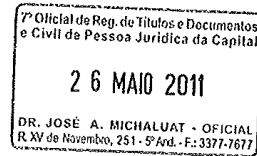
VIII. A integralização de cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo estabelecido pelo Regulamento ou compromisso de investimento, aplicando-se, no que couber, os arts. 8º a 10, arts. 89, 98, §2º, e 115, §§ 1º e 2º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

IX. É admitido que, nas novas emissões destinadas à oferta pública, a deliberação da Assembléia 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 a **ADMINISTRADORA** 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.





DA TAXA DE INGRESSO

Art. 22 - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Art. 23 – Os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos pelo mesmo, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

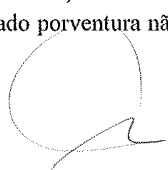
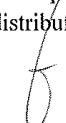

§ 1º - De acordo com os contratos de locação, caberá aos locatários arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objetos do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

§ 2º - Quando houver Consultor de Investimentos contratado para gestão dos imóveis do **FUNDO**, a comercialização será baseada em parecer técnico a ser elaborado pelo Consultor de Investimentos. O parecer deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições de imóveis a serem incorporados ao patrimônio do **FUNDO**, mencionando a fundamentação econômica de cada operação de compra, locação, arrendamento ou venda do imóvel em questão, observado o objeto e a política de investimentos estabelecidos no Regulamento.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 24 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 32 do presente Regulamento deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos 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 porventura não distribuído terá a destinação que lhe

der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - 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 Ativos-Alvo 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 em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

§ 3º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver, poderá ser 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, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

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




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

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 25 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** 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 de 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 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 imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente 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. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

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

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




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

X. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

XI. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XII. Observar as disposições constantes do regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da assembleia geral; e

XIII. 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.

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

§ 1º- O **FUNDO**, em regra, não participará das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

§ 3º- A **ADMINISTRADORA** poderá delegar a terceiros, tais como o consultor de investimentos do **FUNDO**, se houver, o poder de voto referido no parágrafo anterior.

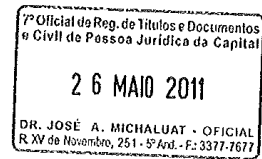
DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 26 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- 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 da emissão em séries e integralização via chamada de capital;



Edilson C.R. Cudini
04359 235 554
LEGAL BRAZILIAN



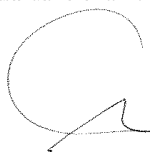


- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. Realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, ou entre o **FUNDO** e o empreendedor.
- X. Constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM no 472/08;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, 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 DA ADMINISTRADORA

Art. 27 - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,30% (trinta décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do **FUNDO** no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento e que deverá ser pago diretamente a **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**; e (b) valor variável

referente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, incluído na remuneração da **ADMINISTRADORA** e a ser pago a terceiros, nos termos dos artigos 14 e 49, §2º, deste Regulamento, cujo montante mensal será calculado com base na tabela de referência constante do Anexo 1 deste regulamento, aplicada pelo prestador de serviço.

§ 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.

§ 2º - O valor integrante da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas do **FUNDO** descrito na letra (b) do *caput* da presente, 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 DA ADMINISTRADORA

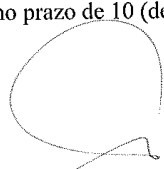


Art. 28 - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

I. Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

II Permanecer no exercício de suas funções até ser comprovado o protocolo perante a Comissão de Valores Mobiliários, da ata de assembleia geral de cotistas que deliberar a substituição do administrador juntamente com o regulamento do Fundo, devidamente registrado em Cartório de Título e Documentos, o que é considerado, pela CVM, como ato formal válido, para fins de cumprimento da previsão contida no parágrafo 1º, inciso II do Artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, em consonância com a previsão contida no artigo 11 da Lei 8.668/93.

§ 2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** 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 da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, 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**.

§ 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 da **ADMINISTRADORA**, 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 no 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 FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 29. Caso a **ADMINISTRADORA** 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. 30 - A **ADMINISTRADORA** deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o **FUNDO**:

20

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 deste artigo; e

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

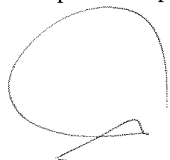


- a) as demonstrações financeiras
- b) o relatório do administrador, observado o disposto no § 2º deste artigo; e
- c) o parecer do auditor independente.

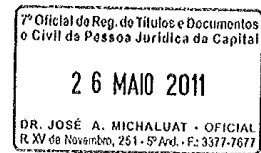
VI - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** 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 deste artigo 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 da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

§ 4º - A **ADMINISTRADORA** 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. 31. A **ADMINISTRADORA** 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;

22

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 à **ADMINISTRADORA** valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**.

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

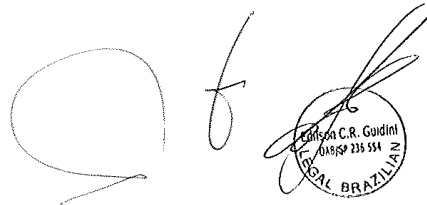
§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste artigo ao mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na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

Art. 32 - A ADMINISTRADORA 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.

The image shows a handwritten signature in blue ink on the left. To its right is a circular stamp with a blue border. Inside the stamp, the text reads: 'Comissão C.R. Guidini', '01/05/08 235 554', and 'SERVAL BRASILEIRO' around the bottom edge.

Art. 33 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** 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 dependerá de autorização em Assembleia de Cotistas do **FUNDO**.

§ 2º - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Art. 34 - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM nº 472/08, poderá contratar um Consultor de Investimentos para que este preste os seguintes serviços:

I. Assessoramento à **ADMINISTRADORA** em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo **FUNDO**, análise de propostas de investimentos encaminhadas à **ADMINISTRADORA**, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;

II. Planejamento e orientação à **ADMINISTRADORA** na negociação para aquisições de novos Ativos-Alvo, que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**;

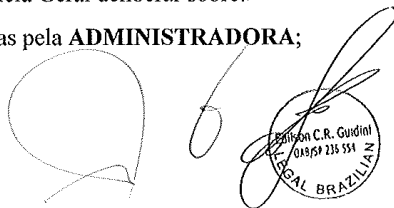
III. Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como a otimização de sua rentabilidade.

Parágrafo Único – Ocorrendo a contratação, o Consultor de Investimentos receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e debitada do **FUNDO** à título de encargo.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 35 - Compete privativamente à Assembléia Geral deliberar sobre:

I - Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;

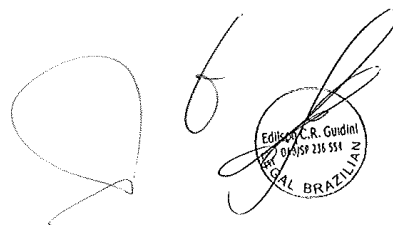


- II - Alteração do regulamento;
- III - Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV - Emissão de novas cotas;
- V - Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI - Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII - A definição ou 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 Assembléia 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 à **ADMINISTRADORA** 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;

Art. 36 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembléia Geral.

§ 1º - A Assembléia 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 à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembléia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembléia geral assim convocada deliberar em contrário.



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

I. A convocação de assembléia 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 assembléia.

II. A convocação da assembléia 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 assembléia 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 assembléia.

V. A **ADMINISTRADORA** 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 assembléia, e mantê-los lá até a sua realização.

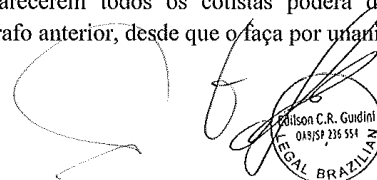
VI. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 37. A Assembléia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Art. 38. A assembléia geral que deliberar sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO**, deverá realizar-se em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

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

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



Art. 39 - Todas as decisões em Assembléia 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 Assembléia 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:

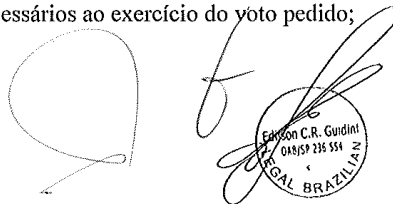
- I – alteração deste Regulamento;
- II – fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**;
- III – apreciação de laudos de avaliação, na forma prevista neste Regulamento;
- IV – deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembléia geral de cotistas.

Art. 40 - Somente poderão votar na Assembléia Geral os cotistas inscritos no livro Registro de Cotistas na data da convocação da assembléia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

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

Art. 41 - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;



II- facultar ao cotista o exercício de voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e,

III - ser dirigido a todos os cotistas.

Art. 42 - Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**:

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



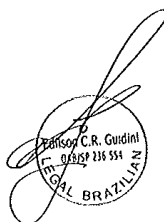
Parágrafo único. Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

- 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.

Art. 43 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

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

§2º - Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva Assembleia Geral.




Circular stamp: **BRASILIAN MORTGAGES**
C.R. Gurdini
C. 05/159 216 554
LEGAL BRAZILIAN

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS DO FUNDO

Art. 44 - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, depois de pagas todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

§ 1º - Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditada e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

§ 2º - 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.

§ 3º - 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 Assembléia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso;

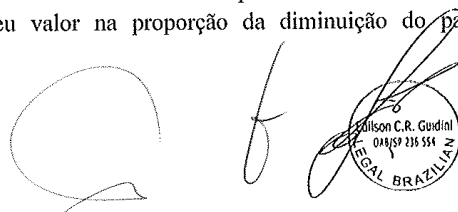
II – A demonstração de movimentação do patrimônio do **FUNDO** a que se refere o parágrafo terceiro do presente artigo, acompanhada do parecer do auditor independente; e,

III – O comprovante de entrada do pedido de baixa no CNPJ/MF.

§ 4º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM nº 472 e, no que couber, Instrução CVM nº 409.

Art. 45 - O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Parágrafo Único - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na 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.



DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

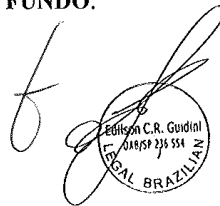
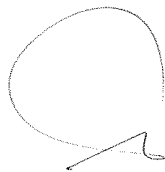
Art. 46 - O **FUNDO** poderá ter 1 (um) ou mais representantes dos cotistas nomeados pela Assembleia Geral, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **FUNDO** ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do cotista;
- II. Não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, 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 sobre a nomeação do representante de cotistas, deverá fixar-lhe mandato, podendo prever inclusive, hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nova nomeação. Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembleia Geral dos Cotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

Art. 47 - Compete ao representante dos cotistas:

- I. Solicitar qualquer informação à **ADMINISTRADORA**, a qualquer tempo, sobre qualquer negócio do interesse do **FUNDO**, realizado ou a realizar-se;
- 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 à **ADMINISTRADORA**, emitindo o competente parecer de aprovação sobre os negócios que vierem a ser realizados pelo **FUNDO**.



Edison C.R. Guidoni
18/59 235 554
LEGAL BRAZILIAN

Parágrafo Único - Poderá a **ADMINISTRADORA** 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.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 48 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 49 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

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


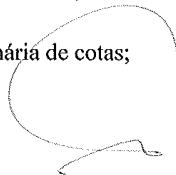
§ 2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

Art. 50 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

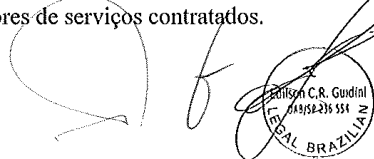
Art. 51 - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela **ADMINISTRADORA**:

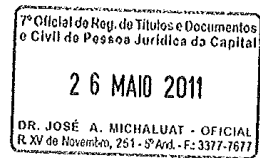
- I. Remuneração do **ADMINISTRADORA** e do Consultor de Investimentos, se for o caso;
- II. Taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do **FUNDO**;
- III. Despesas com expediente do interesse do **FUNDO**, inclusive comunicações aos cotistas e com a impressão e expedição de formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- IV. Despesas com a distribuição primária de cotas;



31

- V. Despesas com admissão de cotas à negociação nas bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, se for o caso;
- VI. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VII. Comissões, emolumentos, e quaisquer outras despesas relativas às operações com ativos imobiliários ou mobiliários efetuadas em nome e benefício do **FUNDO**;
- VIII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas, incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação a ele eventualmente imposta;
- IX. Os prêmios de seguros, bem como quaisquer despesas relativas aos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- X. Valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo **FUNDO**, que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de dolo ou culpa da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas atribuições;
- XI. As despesas de qualquer natureza inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão transformação ou liquidação do **FUNDO** e à realização de Assembleia Geral de cotistas;
- XII. A taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**;
- XIII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIV. Outras despesas necessárias e de interesse exclusivo do **FUNDO**, expressamente previstas neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral, em especial as de manutenção, conservação e reparos de bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive as despesas de condomínio e manutenção dos imóveis.
- § 1º - Correrão por conta da **ADMINISTRADORA** quaisquer despesas não previstas neste artigo, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e dos direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, caso venha ela a renunciar a suas funções, for descredenciado pela CVM, ou entrar em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.
- § 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.


Circular stamp: Carlos R. Gurdin, OAB/RS 238354, REAL BRAZILIAN



§ 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 da **ADMINISTRADORA** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

DO FORO

Art. 52 - Fica eleito o Foro da cidade de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 26 de maio de 2011.

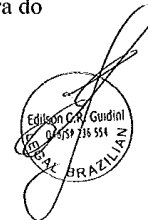
Vitor Guimarães Bidetti

Mary Harumi Takeda




BRAZILIAN MORTGAGES CIA. HIPOTECÁRIA na qualidade de administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM CENESP - FII

Regulamento alterado e consolidado por ato do Administrador em 26 de maio de 2011.




26 MAIO 2011

MICROFILMAGEM

1772478

Anexo

Atividade	Valores em Reais (R\$)
Taxa de Implantação	Isento
Custos Fixos	
Mensal	1.200,00
Mensal por cotista	1,0575
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 dos Correios
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



ANEXO B

- Regulamento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGISTRO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADEQUAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CENESP

- 6 OUT 14 924494

REGISTRO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADEQUAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CENESP
RIO DE JANEIRO CAPITAL-RJ

Custas R\$
Total 276,78



Lei 183/04, Art. 19, II, c/c 15.56-Min 11, 21-Art. 122-Parágrafos 8, 99-Função 8, 88
Função 7, 18-Registado, microfilmado e digitalizado em 08/04/14

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADEQUAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO
REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CENESP**

Pelo presente instrumento particular, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no Cadastro CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra assinados, na qualidade de administradora (“Administradora”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CENESP**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.551.286/0001-45 (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelas disposições contidas em seu Regulamento, abaixo definido, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterações posteriores (“Lei nº 8.668/93”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM” ou “Comissão”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações posteriores (“Instrução CVM nº 472”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, vem, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004 (“Instrução CVM nº 409”), promover a alteração do regulamento do Fundo (“Regulamento”), especificamente para atender as exigências formuladas pela CVM no âmbito da Ação de Fiscalização GIE nº 167 de 01 de outubro de 2014. Sendo assim, a Administradora resolve:

1. Excluir o parágrafo 1º do Artigo 39 do Regulamento, em razão de exigência da CVM nesse sentido, a fim de excluir a previsão de quórum diferenciado para alteração da política de investimentos e do objeto do Fundo, uma vez que de acordo com o entendimento da CVM o rol previsto no Parágrafo Único do art. 20 da Instrução CVM nº 472 “contempla as alterações do regulamento como um todo, não sendo possível, assim, estabelecimento de quórum diferenciado para alteração de matérias específicas. Nesse sentido, referido parágrafo será excluído e o antigo Parágrafo 2º do Artigo 39 passa a ser Parágrafo Único.

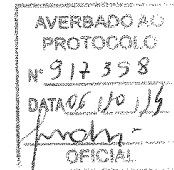
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
-6 OUT 14 924494

2. Aprovar a consolidação do Regulamento, no intuito de implementar a alteração supra mencionada bem como realizar demais ajustes com o fim de melhor adequar o Regulamento, conforme Anexo I.

O presente instrumento particular de adequação e consolidação, assim como o Regulamento, serão registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro.

São Paulo, 03 de outubro de 2014.


BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM na qualidade de
administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CENESP**



**ANEXO I
REGULAMENTO**

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]

RECEBIMOS em 14/09/2014 o valor de R\$ 1226,42
em favor de
REGISTRO DE EMPREGADO
PROJ. URBAN. CASTELHAN



Custas R\$
Total 1226,42

924495-5°RTD



Sel. ICM: 54-Fel (178,08-870) - 5,96-Mo (11,27-Ao 0,22-Fundep) (43,90-Funpes)
A340/en 35.12-Registrado microfilmado e digitalizado em 08/10/14

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CENESP
(CNPJ/MF N.º 13.551.286/0001-45)**

DO FUNDO

Art. 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CENESP**, designado neste regulamento como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, 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 pela **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominada **ADMINISTRADORA**). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA** (www.btgpactual.com).

§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 da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.btgpactual.com.

DO OBJETO

Art. 2º - O objeto do **FUNDO** é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Ativos-Alvo”): imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, direitos relativos a imóveis (“Imóveis-Alvo”), com a finalidade de venda, locação típica ou atípica *built to suit*, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades, além de outros Ativos-Alvo elencados no artigo 16 do presente regulamento.

§ 1º - As aquisições dos Imóveis-Alvos (itens I a VI do artigo 16) pelo **FUNDO** deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

- I. Os proprietários dos imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos, acessões e benfeitorias;
- II. Os imóveis deverão estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados;

III. Os imóveis deverão, preferencialmente, estar localizados em grandes centros comerciais, *shopping centers*, avenidas ou ruas de grande movimento de região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial;

IV. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, que observará as condições prevalentes no mercado para negócios realizados à vista, em moeda corrente nacional. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo I da Instrução CVM nº 472/08 e aprovado pela **ADMINISTRADORA**;

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

§ 2º - As aquisições dos demais Ativos-Alvo que podem compor o patrimônio do **FUNDO** (itens VII a XII do artigo 16) deverão observar os seguintes critérios:

I. Em relação às LHs e LCIs, 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 CRIs, 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 imobiliários devidamente constituídos, em funcionamento, e devidamente sujeitos às normas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, (doravante simplesmente denominada CVM).

§ 3º - Os recursos das emissões de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de Ativos-Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como a arcar com despesas relativas à aquisição dos Ativos-Alvo.

§ 4º - Por ocasião da 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO**, os recursos captados serão destinados à aquisição da fração correspondente a 23,8% do CENESP (Centro Empresarial de São Paulo), situado na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Maria Coelho de Aguiar, nº 215, composto das unidades comerciais: 1º andar e respectivas vagas de garagem, localizado no Bloco A; 3º, 4º, 5º, 6º, 7º e 8º andares e respectivas vagas de garagem, localizados no Bloco B; 1º, 2º, 4º, 5º, 6º e 7º andares e respectivas vagas de garagem, localizados no Bloco D; 5º andar e respectivas vagas de garagem localizado no Bloco E; 3º e 4º andares e respectivas vagas de garagem localizados no Bloco F, todos de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário Brazilian Capital Real Estate Fund I.

§ 5º - Na 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO** não será admitida a subscrição parcial das cotas da emissão representativa do patrimônio do **FUNDO**.

§ 6º - Se, por ocasião da aquisição de Ativos-Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, em especial no que diz respeito à necessidade de aprovação em Assembleia Geral e autorização da CVM, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **ADMINISTRADORA**, 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 artigo 2º retro, observando a seguinte política de investimentos:

I. O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir receitas por meio de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, 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; (ii) auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no artigo 16 deste regulamento;

II. Além do Imóvel-Alvo a ser adquirido por ocasião da primeira emissão de cotas, o **FUNDO** deverá adquirir, com os recursos das integralizações das cotas objeto de novas emissões, outros Ativos-Alvo para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento;

III. O **FUNDO** poderá manter as locações existentes nos Imóveis-Alvos incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do **FUNDO**, e, em caso de vacância, locá-los a terceiros, nas condições praticadas pelo mercado à época;

Art. 4º - O **FUNDO** poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto neste Regulamento;

Art. 5º - O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente;

Art. 6º - A **ADMINISTRADORA** poderá submeter à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas a possibilidade de alterar o vencimento das séries ainda não integralizadas, se for o caso, antecipando, adiando ou cancelando a programação estabelecida para a integralização de cotas emitidas, sempre que entender que tal medida seja de interesse dos cotistas;

Art. 7º - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em títulos de renda fixa, públicos ou privados, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08. 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. 8º - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os seguintes eventos:

- a) pagamento de taxa de administração do **FUNDO**;
- b) pagamento 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 componham seu patrimônio;
- c) investimentos em novos Ativos-Alvo e,
- d) distribuição mensal de rendimentos aos investidores.

Art. 9º - 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.

Art. 10 - Os riscos envolvidos na aquisição dos Ativos-Alvo são aqueles explicitados detalhadamente no prospecto da oferta pública a ser realizada 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.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 11 - A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**.

Art. 12 - A **ADMINISTRADORA** 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, a **ADMINISTRADORA** poderá, em nome do **FUNDO**, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados neste artigo.

§ 2º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, 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 pela **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**.

Art. 13 - Compete à **ADMINISTRADORA**, 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.14 - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros:

- I. distribuição de cotas;
- II. consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Ativos-alvos 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. 15 - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

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

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** poderá praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

I. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** de acordo com a política de investimentos prevista neste Regulamento; e

II. Adquirir outros Ativos-Alvo para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 16 - Poderão constar do patrimônio do **FUNDO** os seguintes “Ativos-Alvo”:

- I. Prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial;
- II. Lojas;
- III. Salas comerciais;
- IV. Terrenos;
- V. Vagas de garagem;
- VI. Direitos sobre imóveis;
- VII. Letras Hipotecárias (LHs);
- VIII. Letras de Crédito Imobiliário (LCIs);
- IX. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs);
- X. Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário;
- XI. Ações ou cotas de Sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário; e
- XII. Cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, adquiridos com a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

Parágrafo Único - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento.

DAS COTAS

Art. 17 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

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

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de cotas em 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 mesma. 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.

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

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

§ 5º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente em Mercado de Balcão Organizado administrado pela BM&FBOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros

§ 6º - O titular de cotas do **FUNDO**:

I – Não poderá 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 da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 18 - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá, para oferta pública, o total de 1.958.330 (um milhão novecentos e cinquenta e oito mil trezentas e trinta) Cotas da 1ª emissão, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de R\$ 195.833.000,00 (cento e noventa e cinco milhões oitocentos e trinta e três mil reais), divididas em 3 (três) séries, sendo que a primeira série terá 981.124 (novecentas e oitenta e uma mil cento e vinte e quatro) Cotas, no valor de R\$ 98.112.400,00 (noventa e oito milhões cento e doze mil e quatrocentos reais), a segunda série terá 600.000 (seiscentas mil) cotas, no valor de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), e a terceira série terá 377.206 (trezentas e setenta e sete mil duzentos e seis) Cotas, no valor de R\$ 37.720.600,00 (trinta e sete milhões setecentos e vinte mil e seiscentos reais).

§ 1º - As cotas deverão ser integralizadas da seguinte forma: (i) as cotas da primeira série deverão ser integralizadas com imóveis ou fração ideal de imóveis que atendam ao objeto de investimento do **FUNDO**, conforme disposto no art. 2º do Regulamento, em data a ser determinada no instrumento de Compromisso de Integralização irrevogável e irretroatável a ser firmado pelo subscritor, tendo por objeto a fração ideal de até 69,36 % do total das cotas emitidas, já contemplando, inclusive, a fração ideal correspondente à eventual subscrição e integralização da terceira série em bens imóveis, do imóvel denominado CENESP (Centro Empresarial de São Paulo), situado na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Maria Coelho de Aguiar, nº 215, composto das unidades comerciais: 1º andar e respectivas vagas de garagem, localizado no Bloco A; 3º, 4º, 5º, 6º, 7º e 8º andares e respectivas vagas de garagem, localizados no Bloco B; 1º, 2º, 4º, 5º, 6º e 7º andares e respectivas vagas de garagem, localizados no Bloco D; 5º andar e respectivas vagas de garagem localizado no Bloco E; 3º e 4º andares e respectivas vagas de garagem localizados no Bloco F (“Imóvel”), todos de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário Brazilian Capital Real Estate Fund I; (ii) as cotas da segunda série deverão ser integralizadas, à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional; (iii) as cotas da terceira série deverão ser integralizadas, à vista, 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 do Regulamento, devendo ser

observado o cumprimento ao disposto no Compromisso de Integralização mencionado acima, especialmente com relação ao prazo de integralização das Cotas, se for o caso.

§ 2º - Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da 1ª emissão, o **FUNDO** não será constituído e a emissão será cancelada, ficando a instituição financeira, responsável pelo recebimento dos valores e/ou imóveis integralizados pelos cotistas, obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente, na proporção das cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados. Nesse caso, ficará rescindido de pleno direito, sem qualquer penalidade, o Compromisso de Integralização mencionado no parágrafo anterior.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 19 - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição, e dependerão, se for o caso, 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, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do **FUNDO**.

§ 3º - 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 primeira emissão é de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do Anúncio de Início de Distribuição.

§ 4º - 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 que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

I. Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**, e

II. Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos no Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**.

§ 5º - O **FUNDO** poderá deixar de observar alguns dos dispositivos previstos no presente artigo, tal como o prazo mencionado no parágrafo 3º e a apresentação do prospecto citado no parágrafo 4º, caso venha a realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro, previstos nos artigos 4º e 5º da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários.

§ 6º - As cotas subscritas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*" somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem integralizadas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subseqüentes.

Art. 20 – Não há restrições quanto ao limite de subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por um único cotista.

§ 1º - Não obstante ao disposto no *caput* deste artigo, fica ressalvado que:

I – A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam a tal cotista o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinados cotistas resultará em impactos tributários para os mesmos em função da perda da isenção no pagamento do IR sobre os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou resgate das cotas, conforme disposto na legislação tributária em vigor;

II – A propriedade de percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, por incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO**, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, resultará em impactos tributários para o **FUNDO** decorrentes da mudança de tratamento fiscal, uma vez que o **FUNDO** passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, conforme disposto na legislação em vigor.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** não será responsável pelos impactos mencionados nos incisos I e II do parágrafo 1º deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 21 - Por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão de cotas, realizar novas emissões mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM. A deliberação da

emissão de novas cotas 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 já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. Aos detentores de cotas do Fundo, na data-base que for definida na assembleia que aprovar a nova emissão, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias;

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 já 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 ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM nº 472/08, o 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. A **ADMINISTRADORA** 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

600114 924.955

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE FUNDOS

(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 a **ADMINISTRADORA** 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.

DA TAXA DE INGRESSO

Art. 22 - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Art. 23 – Os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos pelo mesmo, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

§ 1º - De acordo com os contratos de locação, caberá aos locatários arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objetos do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

§ 2º - Quando houver Gestor de Investimentos contratado para gestão dos imóveis do **FUNDO**, a comercialização será baseada em parecer técnico a ser elaborado pelo Gestor de Investimentos. O parecer deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições de imóveis a serem incorporados ao patrimônio do **FUNDO**, mencionando a fundamentação econômica de cada operação de compra, locação, arrendamento ou venda do imóvel em questão, observado o objeto e a política de investimentos estabelecidos no Regulamento.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 24 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 32 do presente Regulamento deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos 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 porventura não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - 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 Ativos-Alvo 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 em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

§ 3º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver, poderá ser 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, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

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

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

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 25 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** 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 de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; f) não podem ser objeto de constituição de 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 imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente 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. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

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

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

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

X. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

XI. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XII. Observar as disposições constantes do regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da assembleia geral; e

REGISTRO DE IMOVEIS
-600114 924495
567726 7109-

XIII. 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.

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

§ 1º- O **FUNDO**, em regra, não participará das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** poderá delegar a terceiros, tais como o gestor de investimentos do **FUNDO**, se houver, o poder de voto referido no parágrafo anterior.

DAS VEDACÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 26 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- 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 da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

IX. Realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, ou entre o **FUNDO** e o empreendedor.

X. Constituir ônus reais sobre os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM no 472/08;

XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, 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 DA ADMINISTRADORA

Art. 27 - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,30% (trinta décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrem o patrimônio do **FUNDO** no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento e que deverá ser pago diretamente a **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**; e (b) valor variável referente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, incluído na remuneração da **ADMINISTRADORA** e a ser pago a terceiros, nos termos dos artigos 14 e 49, §2º, deste Regulamento, cujo montante mensal será calculado com base na tabela de referência constante do Anexo 1 deste regulamento, aplicada pelo prestador de serviço.

§ 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.

§ 2º- O valor integrante da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas do **FUNDO** descrito na letra (b) do *caput* da presente, 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 DA ADMINISTRADORA

Art. 28 - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

I. Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

II Permanecer no exercício de suas funções até ser comprovado o protocolo perante a Comissão de Valores Mobiliários, da ata de assembleia geral de cotistas que deliberar a substituição do administrador juntamente com o regulamento do Fundo, devidamente registrado em Cartório de Título e Documentos, o que é considerado, pela CVM, como ato formal válido, para fins de cumprimento da previsão contida no parágrafo 1º, inciso II do Artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, em consonância com a previsão contida no artigo 11 da Lei 8.668/93.

§ 2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** 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 da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, 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**.

§ 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

REGISTRAR
CVM
PROPOSTA
04/11/2008
922495
-6 OUT 14
REGISTRAR
CVM
DOCUMENTOS

extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, 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 no 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 FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 29. Caso a **ADMINISTRADORA** 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. 30 - A ADMINISTRADORA 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) demonstração dos fluxos de caixa do período;
 - b) o relatório da **ADMINISTRADORA**, observado o disposto no § 2º;

- 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 deste artigo; e
 - c) o parecer do auditor independente.

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

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** 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 deste artigo 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

RECEBUEMOS
PROF. DR. JOSÉ CARLOS
- 6 OUT 11 9 24 95
REGISTRO DE
PROF. DR. JOSÉ CARLOS

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 da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

§ 4º - A **ADMINISTRADORA** 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. 31. A **ADMINISTRADORA** 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 à **ADMINISTRADORA** valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**.

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

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** 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. 32 - A **ADMINISTRADORA** deverá enviar a cada cotista:

- 600114 924.95
REGISTRO EM CARTÃO
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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. 33 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** 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 dependerá de autorização em Assembleia de Cotistas do **FUNDO**.

§ 2º - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DO GESTOR DE INVESTIMENTOS

Art. 34 - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM nº 472/08, poderá contratar um Gestor de Investimentos para que este preste os seguintes serviços:

I. Assessoramento à **ADMINISTRADORA** em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo **FUNDO**, análise de propostas de investimentos encaminhadas à **ADMINISTRADORA**, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;

II. Planejamento e orientação à **ADMINISTRADORA** na negociação para aquisições de novos Ativos-Alvo, que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**;

III. Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como a otimização de sua rentabilidade.

Parágrafo Único – Ocorrendo a contratação, o Gestor de Investimentos receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser

firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e debitada do **FUNDO** à título de encargo.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 35 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I - Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II - Alteração do regulamento;
- III - Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** 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 definição ou 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 à **ADMINISTRADORA** 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;

Art. 36 - Compete à **ADMINISTRADORA** 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 à **ADMINISTRADORA**, 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. A **ADMINISTRADORA** 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. 37. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Art. 38. A assembleia geral que deliberar sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO**, deverá realizar-se em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 1º - A assembleia geral referida no *caput* somente pode ser realizada no mínimo 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. 39 - 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.

Parágrafo Único: 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;
- II – fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**;
- III – apreciação de laudos de avaliação, na forma prevista neste Regulamento;

RECEBIDA EM
PROCURADORIA GERAL DO FUNDO
-60UT 14 924.95

IV- deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.

Art. 40 - 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.

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

Art. 41 - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

Art. 42 - Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**:

- I – sua **ADMINISTRADORA** ou seu gestor;
- II – os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do gestor;
- III- empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** 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.

Art. 43 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

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

REGISTRO DE COTISTAS
PROCURAÇÃO DE VOTO

-600114 924.95

ASSINATURA DO COTISTA

§2º - Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela ADMINISTRADORA até o início da respectiva Assembleia Geral.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS DO FUNDO

Art. 44 - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, depois de pagas todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

§ 1º - Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditada e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

§ 2º - 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.

§ 3º - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I – O termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** 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 do patrimônio do **FUNDO** a que se refere o parágrafo terceiro do presente artigo, acompanhada do parecer do auditor independente; e,

III – O comprovante de entrada do pedido de baixa no CNPJ/MF.

§ 4º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM nº 472 e, no que couber, Instrução CVM nº 409.

Art. 45 - O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Parágrafo Único - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo,

600714 924695

ADMINISTRADORA
RECEBIDA

com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 46 - O **FUNDO** poderá ter 1 (um) ou mais representantes dos cotistas nomeados pela Assembleia Geral, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **FUNDO** ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do cotista;
- II. Não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, 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 sobre a nomeação do representante de cotistas, deverá fixar-lhe mandato, podendo prever inclusive, hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nova nomeação. Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembleia Geral dos Cotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

Art. 47 - Compete ao representante dos cotistas:

- I. Solicitar qualquer informação à **ADMINISTRADORA**, a qualquer tempo, sobre qualquer negócio do interesse do **FUNDO**, realizado ou a realizar-se;
- 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 à **ADMINISTRADORA**, emitindo o competente parecer de aprovação sobre os negócios que vierem a ser realizados pelo **FUNDO**.

REGISTRO DE INVESTIMENTOS
-600714 924495

Parágrafo Único - Poderá a **ADMINISTRADORA** 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.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 48 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 49 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

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

§ 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. 50 - 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. 51 - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela **ADMINISTRADORA**:

- I. Remuneração da **ADMINISTRADORA** e do Gestor de Investimentos, se for o caso;
- II. Taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do **FUNDO**;
- III. Despesas com expediente do interesse do **FUNDO**, inclusive comunicações aos cotistas e com a impressão e expedição de formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- IV. Despesas com a distribuição primária de cotas;
- V. Despesas com admissão de cotas à negociação nas bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, se for o caso;

VI. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;

VII. Comissões, emolumentos, e quaisquer outras despesas relativas às operações com ativos imobiliários ou mobiliários efetuadas em nome e benefício do **FUNDO**;

VIII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas, incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação a ele eventualmente imposta;

IX. Os prêmios de seguros, bem como quaisquer despesas relativas aos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

X. Valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo **FUNDO**, que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de dolo ou culpa da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas atribuições;

XI. As despesas de qualquer natureza inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão transformação ou liquidação do **FUNDO** e à realização de Assembleia Geral de cotistas;

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

XIII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIV. Outras despesas necessárias e de interesse exclusivo do **FUNDO**, expressamente previstas neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral, em especial as de manutenção, conservação e reparos de bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive as despesas de condomínio e manutenção dos imóveis.

§ 1º - Correrão por conta da **ADMINISTRADORA** quaisquer despesas não previstas neste artigo, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e dos direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, caso venha ela a renunciar a suas funções, for descredenciado pela CVM, ou entrar em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** 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 da **ADMINISTRADORA** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

RECEBIMOS DO SENHOR
-600714 924695
13/08/2014

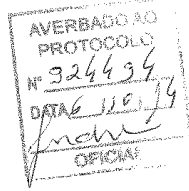
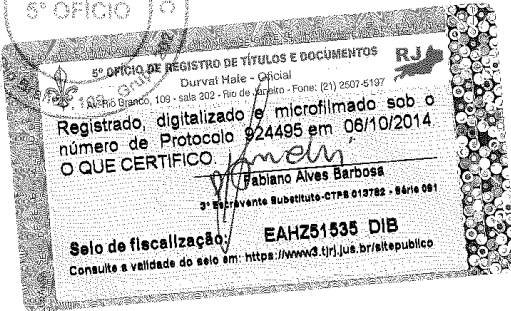
DO FORO

Art. 52 - Fica eleito o Foro da cidade de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 03 de outubro de 2014.

[Handwritten signature]
Acosta

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM,
na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**
CENESP



RECIBO DE RECEBIMENTO
PROCE. JUD. IMOBILIÁRIO
- 6 OUT 14
924495

RECEBIDO
06/10/2014

ANEXO C

- Declaração da Administradora/Coordenador Líder para Fins do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de (a) instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CENESP**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Fundo”), constituído na forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada; e, ao mesmo tempo, (b) coordenador líder da Oferta (conforme definida a seguir), **DECLARA**, no âmbito da oferta pública de distribuição primária de cotas da 3ª emissão do Fundo (respectivamente, “Oferta” e “Cotas”), nos termos do artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), que:

- a) responde pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (1) as informações fornecidas são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (2) as informações prestadas ao mercado durante todo prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do Fundo, que integram o prospecto definitivo da Oferta (“Prospecto”), são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- b) o Prospecto contém, na sua respectiva data de publicação, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo, dos prestadores de serviços do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes;
- c) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400; e
- d) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

Rio de Janeiro, 23 de setembro de 2014.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM



Nome: **Mariana Botelho Ramalho Cardoso**
Cargo: **Diretora Executiva**



Nome: **Marcelo Kalim**
Cargo: **Diretor Executivo**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO D

- Modelo de Boletim de Subscrição

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
 CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23
 Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte – Rio de Janeiro RJ
 Tel: (21) 3262-9600 Fax: (11) 3383-2688
 E-mail: ol-juridico-ofertas-imobiliarias@btgpactual.com

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
 CENESP
 BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS**

Emissor		Código do ativo
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CENESP ("FUNDO")		
Número do boletim	Número da operação	Data da subscrição
Administradora do Fundo		CNPJ/MF
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM		59.281.253/0001-23
Endereço	Cidade	UF
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte	Rio de Janeiro	RJ
Coordenador Líder da Oferta		CNPJ/MF
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM		59.281.253/0001-23
Endereço	Cidade	UF
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte	Rio de Janeiro	RJ

Características da Emissão

Distribuição pública, em regime de melhores esforços, no mercado de balcão não organizado, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), de até 520.263 (quinhentos e vinte mil, duzentos e sessenta e três) cotas ("Cotas"), com valor unitário de R\$ 127,82 (cento e vinte e sete reais e oitenta e dois centavos), todas nominativas e escriturais, da 3ª (terceira) emissão do Fundo, totalizando R\$ 66.500.016,66 (sessenta e seis milhões, quinhentos mil, dezesseis reais e sessenta e seis centavos) ("Oferta"). As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição junto aos Coordenadores, conforme procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA, e dos próprios Coordenadores. A aplicação inicial mínima ("Aplicação Inicial Mínima"), por investidor, é de 773 (setecentas e setenta e três) cotas, equivalente ao montante de R\$ 98.804,86 (noventa e oito mil, oitocentos e quatro reais e oitenta e seis centavos), não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas.

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,30% (trinta décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento e que deverá ser pago diretamente a Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) valor variável referente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração da Administradora e a ser pago a terceiros, nos termos dos artigos 14 e 49, §2º, do Regulamento, cujo montante é calculado mensalmente com base na tabela de referência constante do Anexo 1 do Regulamento do Fundo, aplicada pelo prestador de serviço, conforme disposto no artigo 27 do Regulamento ("Taxa de Administração").

Com exceção da Taxa de Administração não serão devidas quaisquer outras taxas do Fundo, incluindo taxa de saída, de gestão e de performance. **A Oferta foi objeto de registro automático na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, conforme previsão do §2º do artigo 10 da ICVM 472/08 sob o nº CVM/SRE/RFI/2014/015, em 16 de outubro de 2014.**

Os termos iniciados em letras maiúsculas, que não tenham sido de outra forma definidos neste Boletim de Subscrição, terão os significados que lhes foram atribuídos no Prospecto Definitivo e no Regulamento do Fundo.

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

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

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

Quantidade de Cotas subscritas	Preço	Total
	R\$127,82	

Direito de preferência / subscrição de sobras / montante adicional (aplicável apenas a cotistas)					
Direito de preferência	Percentual exercido	Subscrição de sobras	Percentual exercido	Montante adicional	Quantidade de Cotas solicitadas
()		()		()	
Forma de Pagamento	Integralização	TED	Banco (nº)	Agência (nº)	Conta Corrente (nº)
3ª / Única	Moeda				
Rendimentos	Banco		Banco (nº)	Agência (nº)	Conta Corrente (nº)

Distribuição parcial
 Não será admitida a distribuição parcial das Cotas, de modo que caso no término do Prazo de Colocação não tenha sido atingido o Valor Total da Emissão, a Oferta será cancelada.

Declaração Obrigatória Para Pessoas Vinculadas

() O INVESTIDOR declara ser: (a) administrador ou acionista controlador dos Coordenadores e/ou da Administradora e/ou da Gestora, (b) administrador ou controlador dos Coordenadores, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 (c) vinculado à Oferta, ou (d) cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de alguma uma das pessoas referidas nos itens "a", "b" ou "c" acima.

Forma de integralização

Bens imóveis	TED	Cheque	Débito em conta	Banco (nº)	Agência (nº)	Conta corrente (nº)
()	()	()	()			

Dados bancários do pagamento:**Informações para crédito de rendimentos em conta bancária**

Tipo de conta	Nome do banco	Banco (nº)	Agência (nº)	Conta corrente (nº)
Corrente ()				

Autenticação do Coordenador Líder**Declaração**

Declaro, para todos os fins, que: (a) estou de acordo com as condições expressas no presente boletim de subscrição; (b) previamente à assinatura deste boletim de subscrição, recebi e li o regulamento do Fundo ("Regulamento") e o prospecto da Oferta ("Prospecto"), e tive amplo acesso às informações que julguei necessárias e suficientes para a decisão de investimento no Fundo, tendo esclarecido de forma satisfatória todas as dúvidas; e (c) estou ciente, entre outras, (1) das disposições contidas no Regulamento, especialmente aquelas referentes à política de investimento e de composição da carteira do Fundo e à taxa de administração; e (2) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo.

Assinatura do subscritor ou responsável legal**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO.**

1ª via – Coordenador Líder; 2ª via – Escriturador; 3ª via – Subscritor; 4ª via – Administradora

INSTRUÇÕES PARA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS

1. A colocação das Cotas se dará através de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas neste boletim de subscrição.
2. Este Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título.
3. A subscrição das Cotas deverá ser feita no prazo máximo de 6 (seis) meses, contado da data da divulgação do anúncio de início de distribuição.
4. As Cotas deverão ser subscritas junto aos Coordenadores.
5. A integralização das Cotas deverá ser feita em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, observado o procedimento de liquidação adotado pela BM&FBOVESPA, nos termos do Prospecto.
6. As Cotas a serem emitidas serão nominativas, escriturais, terão direito a voto e participarão dos resultados auferidos pelo Fundo, nos termos do Regulamento e do Prospecto.
7. Nos termos do disposto nos incisos II e III, do artigo 21, do Regulamento, é assegurado aos Cotistas que se caracterizem como tanto na data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição o Direito de Preferência na subscrição das Cotas ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas 0,236, e não proporção do número de Cotas de sua titularidade. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, em até 10 (dez) dias úteis a contar do quinto dia útil posterior à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive, junto à BM&FBOVESPA, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA ou da Instituição Escrituradora, conforme o caso ("Oferta a Preferencialistas").
8. É permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros, total ou parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo, junto à BM&FBOVESPA ou à Instituição Escrituradora, observados os prazos e os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e da Instituição Escrituradora, conforme o caso. A integralização das Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência observará os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e da Instituição Escrituradora, conforme o caso. Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à BM&FBOVESPA e à Instituição Escrituradora, e não havendo a colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será conferido, a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras, na proporção do número de Cotas por ele subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, em até 6 (seis) dias úteis a contar da Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional. Esse novo período deverá ser iniciado no segundo dia útil após a divulgação do comunicado de encerramento do prazo para o exercício do direito de preferência ("**Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras**"). junto à BM&FBOVESPA e à Instituição Escrituradora, conforme o caso, na mesma instituição na qual o direito de preferência foi exercido ("**Direito de Subscrição de Sobras**"). É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Sobras.
9. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se teria interesse na subscrição de montante adicional, especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras ("**Montante Adicional**"). Findo o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo de Cotas remanescente será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas, observada a proporção do número total de Cotas subscritas por cada um deles durante os prazos para exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, em relação à totalidade de Cotas subscritas nesse mesmo período. Caso, após essa primeira alocação de Cotas, seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Cotas, referido saldo será alocado, observada a mesma proporção estabelecida acima, para atendimento dos pedidos dos Cotistas que não tiverem conseguido atingir o Montante Adicional originalmente solicitado. O procedimento acima será realizado sucessivamente, não havendo a abertura de qualquer período para novas manifestações dos Cotistas, até que (a) sejam atendidos todos os pedidos de Montante Adicional originalmente apresentados; (b) não seja possível a alocação do saldo remanescente de Cotas, observada a proporção prevista acima, para atendimento de todos os Montantes Adicionais; ou (c) haja a colocação da totalidade das Cotas ofertadas, o que ocorrer primeiro. A quantidade de Cotas a ser subscrita por cada Cotista, a título de Montante Adicional, estará disponível para consulta dos Cotistas até o 11º (décimo primeiro) dia útil a contar da Data de Início do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional. A liquidação das Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Cotas, bem como do Montante Adicional, deverão ocorrer conforme estipulado no cronograma do Prospecto Definitivo. **Caso a totalidade dos Cotistas exerça a sua preferência para a subscrição das Cotas da Oferta a Preferencialistas ou exerçam o direito de subscrição da totalidade das sobras, a totalidade das Cotas ofertadas será destinada exclusivamente a Oferta a Preferencialistas, de forma que a Oferta de Varejo e a Oferta Institucional poderão vir a não ser realizadas.**
10. **Caso no término do Prazo de Colocação (prazo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro) não tenha sido atingido o Valor Total da Emissão, a Oferta será cancelada, não sendo admitida, portanto, distribuição parcial.**
11. A revogação e a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio da divulgação de aviso ao mercado, 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 divulgação de referido aviso ao mercado, somente serão aceitas ordens de subscrição de Cotas dos investidores que declararem estar cientes de que a Oferta original foi alterada, nos termos do aviso ao mercado, e que têm conhecimento das novas

condições da Oferta. Além da divulgação do aviso ao mercado, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação da Oferta, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento de tal comunicação, o interesse em manter a aceitação da Oferta, presumida a manutenção em caso de silêncio. Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficazes quaisquer atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente, aos investidores aceitantes da Oferta, os valores recebidos quando da integralização das Cotas, na forma e nas condições previstas no Prospecto.

12. As Cotas, desde que de subscritas e integralizadas, e até o mês subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento (observado o prazo máximo de 06 (seis) meses após divulgação do Anúncio de Início, para encerramento da Oferta), quando o primeiro rendimento das Cotas dessa emissão terão sido distribuídos e as Cotas terão direitos iguais, serão admitidas à negociação no mercado de balcão organizado da BM&FBOVESPA, observado o disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável.

13. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por um único investidor, 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, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

14. 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.

15. O presente instrumento autoriza a transferência, pela Central Depositária da BM&FBOVESPA ou pela Instituição Escriutadora, da quantidade de Cotas objeto deste Boletim de Subscrição, identificadas acima, para uma conta de custódia do SUBSCRITOR mantida na Central Depositária da BM&FBOVESPA ou na Instituição Escriutadora.

16. O registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Administradora, da política de investimento do Fundo ou, ainda, das Cotas.

17. Instituição Escriutadora: Itaú Corretora de Valores S.A., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3400, 10º andar, na Capital do Estado de São Paulo, CNPJ/MF nº 61.194.353/0001-64.

18. Coordenador Líder: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte.

19. Coordenadores Contratados: Banco Ourinvest S.A., 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 CNPJ sob nº. 78.632.767/0001-20 e XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 3434, 2º andar, Salas 201 a 208 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04.

20. Administradora: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte.

21. O Prospecto está disponível para os investidores por meio da internet nos sites: (a) <https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario> (neste *website* clicar em "Fundos de Investimento Imobiliários listados na BM&FBovespa", depois clicar em "FII CENESP", depois clicar em "Documentos" e depois em "Prospecto Definitivo - 3ª Emissão"); b) *website*: <http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-cenesp/documentos> (neste *website* clicar em "Prospecto Definitivo - 3ª Emissão") c) *Website*: <http://www.xpi.com.br/conteudo/oferta-publica.aspx> (neste *website* clicar em "Fundo de investimento imobiliário - FII CENESP", depois clicar em "Saiba mais" e a seguir em "Prospecto Definitivo") (d) www.cvm.gov.br (neste *website*, acessar "Fundo de Investimento" - no primeiro campo, preencher "FII CENESP" - "Continuar" - "FII CENESP" - "Documentos Eventuais" - "Tipo de Documento" - "Prospecto Distribuição" - "Exemplar do Prospecto"); e (e) www.bmfbovespa.com.br (neste *website* ("Home") clicar em "Serviços", "Ofertas Públicas" "Ofertas em Andamento" - "Fundos" e, por fim, selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário - FII CENESP").

22. O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais Anúncios de Retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, exclusivamente nas seguintes páginas na rede mundial de computadores da Administradora, dos Coordenadores, da CVM e da BM&FBOVESPA: (a)

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario> (neste *website* clicar em "Fundos de Investimento Imobiliários listados na BM&FBovespa", depois clicar em "FII CENESP", depois clicar em "Documentos" e a seguir no título do documento correspondente); b) <http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-cenesp/documentos> (neste *website* clicar no título do documento correspondente) c) <http://www.xpi.com.br/conteudo/oferta-publica.aspx> (neste *website* clicar em "Fundo de investimento imobiliário - FII CENESP", depois clicar em "Saiba mais" e a seguir no título do documento correspondente) (d) www.cvm.gov.br (neste site, acessar "Fundo de Investimento" - no primeiro campo, preencher "FII CENESP" - "Continuar" - "FII CENESP" - "Documentos Eventuais" - "Tipo de Documento" e a seguir no título do documento correspondente); e (e) **BM&FBOVESPA**: *Website*: www.bmfbovespa.com.br (neste site, acessar "Mercados" - "Fundos/ETFs" - " FII - Fundos de Investimento Imobiliário" - e clicar no nome do Fundo);

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO E

- Estudo de Viabilidade da Oferta, elaborado pela Colliers International do Brasil

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Estudo de Viabilidade

Fundo de Investimento Imobiliário

ELABORADO PARA FII CENESP

SETEMBRO DE 2014

LAUDO 3.971/14

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	3
2 Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes	3
3 Diagnóstico de mercado	5
3.1 Inventário e Disponibilidade.....	5
3.2 Absorção Líquida	7
3.3 Preço Pedido de Locação.....	7
3.4 Inventário Futuro.....	9
3.5 O CENESP e a Região de Santo Amaro.....	10
4 ESTUDO DE VIABILIDADE	12
4.1 Custos de Emissão do FII CENESP.....	12
4.2 Receita Líquida dos Ativos	12
4.3 Fluxo de Caixa	14
5 ENCERRAMENTO	16





1 INTRODUÇÃO

O Fundo de Investimento Imobiliário¹ FII CENESP (CNES11B) foi criado no mês de Junho de 2011 com objetivo de investir em imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais.

Está atrelado ao fundo 52.199 m² (sendo 25 conjuntos com locatários e mais 2.585m² de área vaga) de área em escritórios corporativos no empreendimento CENESP, localizado na Zona Sul da cidade de São Paulo/SP.

O presente estudo de viabilidade tem como objetivo demonstrar o impacto da aquisição hipotética de 4 lajes corporativas localizadas no empreendimento CENESP com área total de 12.280,43m².

2 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A data-base desse relatório é Setembro de 2014. O valor patrimonial utilizado nas projeções para a área de 52.199m² que já integra o fundo foi retirado do site da BOVESPA² na data da conclusão do presente estudo de viabilidade. O valor referente à área que será hipoteticamente adquirida pelo fundo foi fornecido pelo contratante. Por se tratar de uma análise hipotética, a localização (Bloco, Andar e Conjunto) das áreas dentro do empreendimento CENESP não foi informada.

As informações e dados fornecidos pelo FII CENESP, foram considerados como verdadeiros confiáveis e precisos, portanto a COLLIERS não aceitará a imputação de qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionado às informações fornecidas. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, ou outro tipo de verificação, acerca dos dados fornecidos pelo FII CENESP.

Adicionalmente, o FII CENESP entende que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no relatório.

As recomendações e/ou conclusões constantes do Relatório são aplicáveis apenas para fatos e circunstâncias específicas a nós apresentadas pelo cliente e serão utilizados somente para o propósito aqui mencionado.

¹ Em diante FII

² <<http://www.bmfbovespa.com.br/FundosListados/FundosListadosDetalhe.aspx?Sigla=CNES&tipoFundo=Imobiliario&aba=abaPrincipal&idioma=pt-br>>





As informações financeiras projetadas utilizadas em nosso trabalho, baseadas em circunstâncias correntes, são tratadas como as condições mais prováveis de que se realizem. É possível que alguns eventos e circunstâncias não ocorram conforme o esperado. Portanto, os resultados atuais durante o período de projeção serão quase sempre diferentes daqueles evidenciados no futuro e tais diferenças podem vir a ser substanciais. Como nossa conclusão está baseada em projeções, nós não expressamos opinião sobre a possibilidade de ocorrências destas estimativas.

Deve ser salientado que parte da informação é prospectiva, assim ostenta incerteza inerente aos dados estimados. Os números realizados podem diferir, eventualmente, de forma significativa, a partir da informação utilizada na projeção.

Este estudo de viabilidade é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.



3 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

3.1 Inventário e Disponibilidade

Em função da sua intensa atividade econômica, a cidade de São Paulo conta com o maior inventário de escritórios corporativos do Brasil. Ao final do 2º Trimestre de 2014 esse inventário contava com 4.101.650 m² em edifícios das classes A+, A e B.

A região que concentra o maior inventário de edifícios é a Vila Olímpia com área total de 628.124 m², seguida pelo Brooklin com 600.316 m². A Barra Funda e a Cidade Jardim concentra os menores inventários com 107.451m² e 108.247m² respectivamente.

Nos dois primeiros trimestres de 2014, o inventário sofreu um incremento de aproximadamente 60.000 m² em virtude da entrega dos edifícios Design Tower (Vila Olímpia), Corujas (Pinheiros), Praça Faria Lima (Faria Lima), Thera Corporate (Brooklin) e Sphere Corporate (Jardins).

Inventário (m²) e Disponibilidade (%)

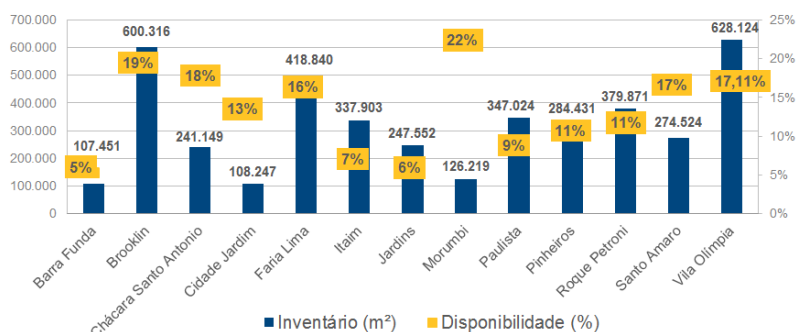


Gráfico 1 Inventário (m²) e Disponibilidade (%)

Em relação à classificação dos empreendimentos, verificou-se que 53% do inventário correspondem a empreendimentos com classe A+ e A, e 47% corresponde aos empreendimentos classificados como B.

Regiões como Morumbi, Faria Lima, Cidade Jardim e Barra Funda, apresentam mais de 50% de seus empreendimentos pertencentes às Classes A+ e A. Já as regiões de Santo Amaro, Jardins e Chácara Santo Antônio, são compostas majoritariamente por empreendimentos da classe B.

O índice de disponibilidade médio verificado ao final do 2º Trimestre de 2014 foi de 14%. As regiões que apresentaram os maiores índices foram o Morumbi (22%), Brooklin (19%) e a Chácara Santo Antônio (18%).



O alto índice de disponibilidade do Morumbi está atribuído às áreas disponíveis do empreendimento Cidade Jardim Corporate Tower. O Brooklin recebeu a entrega do empreendimento Thera Corporate com área de 31.634 m², e também contabilizou a devolução de mais de 5.000 m² em áreas em diversos edifícios.

O Índice de disponibilidade verificado na Chácara Santo Antônio, está atribuído principalmente às áreas disponíveis nas Torres do Empreendimento EENU. Embora este empreendimento tenha sido entregue no 2º Trimestre de 2013, verifica-se as que áreas do mesmo ainda não foram totalmente absorvidas pelo mercado.

Ao analisarmos o índice de disponibilidade do 2º Trimestre 2014, por classes dos edifícios, verificou-se que os empreendimentos classificados A e A+ apresentaram disponibilidade superior em 6 pontos percentuais, se comparados com empreendimentos da classe B.

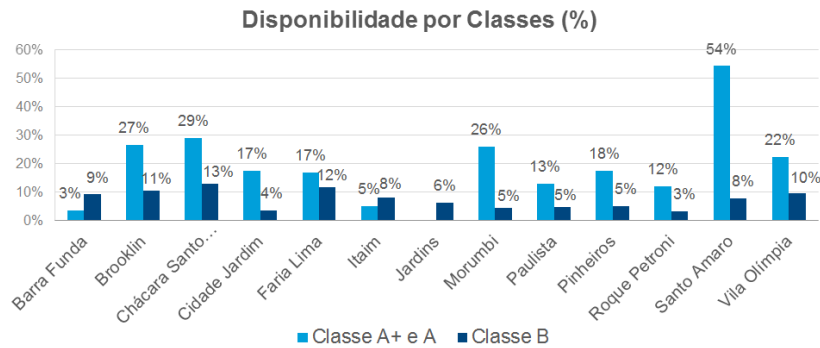


Gráfico 2 Disponibilidade por Classes



3.2 Absorção Líquida

As maiores absorções observadas ocorreram nas regiões da Vila Olímpia, Morumbi e Roque Petroni com 12.792 m², 9.937m² e 4.758m² respectivamente. A maior absorção negativa ocorreu na região de Santo Amaro com a devolução de 18.542 m² referentes ao empreendimento Panamérica Park.

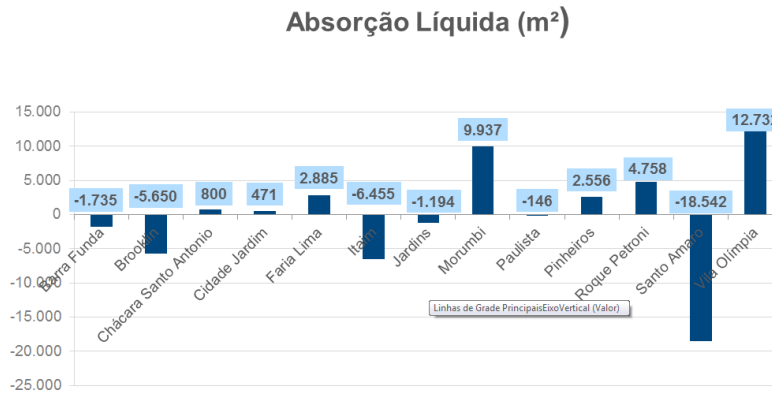


Gráfico 3 Absorção Líquida

3.3 Preço Pedido de Locação

O preço médio pedido de locação encerrou o 2º Trimestre em R\$100/m²/mês, entretanto, é importante considerar que para os empreendimentos da classe A+ e A o preço médio pedido foi de R\$ 117/m²/mês, e para os empreendimentos de classe B o preço médio pedido verificado foi de R\$ 84/m²/mês.

Desde o início do ano de 2014, os valores dos preços pedidos têm apresentado pontuais quedas em função das condições atuais do mercado. Além da retração do preço, observa-se como prática dos proprietários, o oferecimento de maior prazo de carência e descontos escalonados.



Preço Médio Pedido de Locação R\$/m²/mês - Classe A+ e A

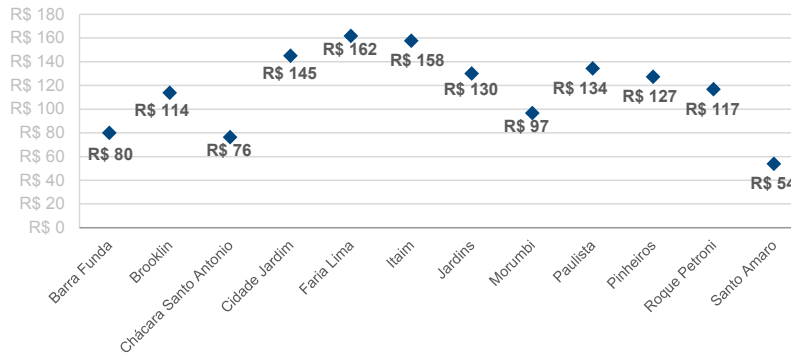


Gráfico 4 Preço Médio Pedido de Locação – Classe A+ e A

Preço Médio Pedido de Locação R\$/m²/mês - Classe B

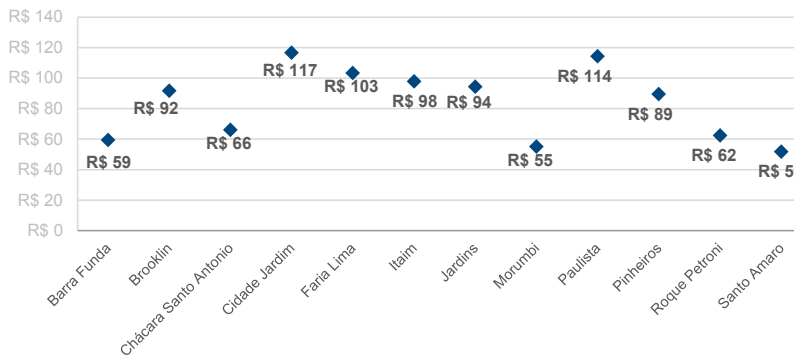


Gráfico 5 Preço Médio Pedido de Locação – Classe B



3.4 Inventário Futuro

Conforme as previsões de entrega das construtoras, até o final de 2017, São Paulo, irá receber um incremento de aproximadamente 30%, com a entrega de 1.223.075m². Atualmente existem 1.153.640 m² em construção e 69.435 m² em projeto.

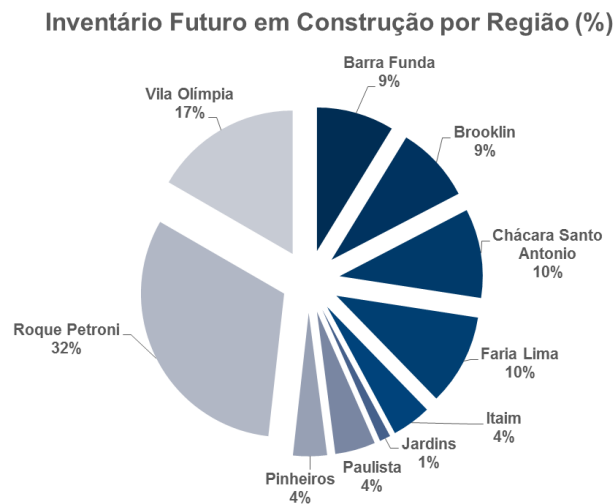


Gráfico 6 Inventário Futuro

A região da Roque Petroni, é a que concentra o maior inventário em construção com 364.133 m², referentes às torres dos empreendimentos Parque da Cidade, EZ Towers e W Torre Morumbi. Na Vila Olímpia a expectativa é a entrega de 199.325 m². Dentre os principais empreendimentos em construção nesta região estão o Camargo Corrêa Corporate Tower, e o Complexo JK.



3.5 O CENESP e a Região de Santo Amaro

O CENESP – Centro Empresarial São Paulo, foi inaugurado em 1977. Segundo a classificação de edifícios comerciais estabelecidas pela Colliers, o CENESP pertence à classe B.

No início dos anos 70 o grupo Bunge y Born, presente no Brasil através de empresas como S. A. Moinho Santista e Tintas Coral, optou pela construção de um local que abrigasse a sede de todas as suas companhias, centralizando suas operações no País, surgindo, então o Centro Empresarial São Paulo, que foi o primeiro complexo no país que reuniu companhias em torno de serviços comuns e Shopping Center.

O CENESP foi o primeiro empreendimento brasileiro com o conceito de “Intelligent Building” e em 1990 seu sistema de telecomunicações era considerado um dos mais inteligentes do país.

Santo Amaro conta com um inventário de escritórios corporativos com 274.524 m² com 26 edifícios. A área total privativa do CENESP corresponde a aproximadamente 50% do inventário total da região. Em função da área do CENESP o inventário de Santo Amaro é majoritariamente composto por empreendimentos de classe B, cuja participação representa 76%. Além do CENESP, os principais empreendimentos com esta classificação são Birmann 20 e o Centro Administrativo Santader.

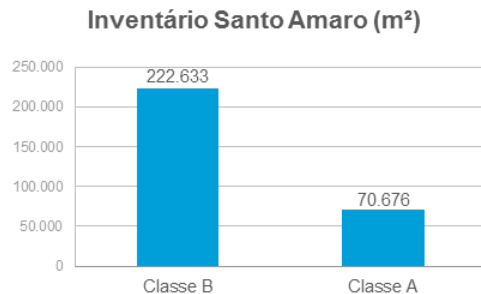


Gráfico 7 Inventário Santo Amaro

A área que corresponde aos empreendimentos de Classe A de Santo Amaro é composta pelas torres do empreendimento Panamérica Park e pelo empreendimento Panamérica Green Park.

O Preço Médio Pedido de locação verificado para os empreendimentos da região foi de R\$53 /m²/mês. A diferença entre os valores solicitados nos empreendimentos das Classes A e B, é





pequena. (Classe A R\$ 54, Classe B R\$ 51). O preço de pedido de locação do empreendimento está alinhado com os valores praticados atualmente no CENESP.

Embora o CENESP tenha sido inaugurado em 1977, o edifício apresenta bom desempenho mercadológico em relação aos demais empreendimentos da região. O CENESP é uma excelente opção para locatários que necessitam de grandes áreas a preços competitivos. Ao longo dos seus 37 anos de existência, o empreendimento apresentou baixos índices de disponibilidade, sendo ocupado por importantes empresas.

A distância do empreendimento em relação a regiões comerciais mais consolidadas não é considerada como um entrave para a conquista de novos ocupantes uma vez está localizado dentro do empreendimento um Shopping Center com estrutura de varejo e serviços diversos, que atendem ao público do empreendimento.

O CENESP está localizado próximo a terminais de ônibus e a estação de metro, e dispõe de inúmeras linhas de transporte fretado que atendem a todas as regiões de São Paulo e também a outros municípios.





4 ESTUDO DE VIABILIDADE

Para a análise da viabilidade do Fundo de Investimento Imobiliário FII CENESP foi utilizado o Fluxo de Caixa no qual foram projetadas todas as receitas e despesas, considerando-se horizonte de análise de 10 anos, em valores reais e nominais, considerando uma inflação projetada (IGPM) de 5,56% ao ano, baseada no relatório Focus de 12 de setembro de 2014.

Foram utilizadas as seguintes premissas:

4.1 Custos de Emissão do FII CENESP

4.1.1 Aquisição do Ativo

Para a aquisição das quatro lajes corporativas no empreendimento CENESP será gasto montante de R\$ 61.500.000 e é composto pelos itens a seguir:

- **Ativo:** R\$ 60.000.000,00
- **ITBI & Registros:** R\$ 1.500.000,00

4.1.2 Reserva de Contingência/CAPEX (Capital Expenditures)

Na oferta do será captada também uma reserva de contingência/CAPEX de R\$4.400.000.

4.1.3 Custos de Estruturação

Para a estruturação da operação incidem seguintes custos:

- **Custo de Distribuição:** R\$ 267.500,00, ou seja, 0,40% sobre o valor da oferta
- **Custos de Estruturação:** R\$ 332.500,00, ou seja, 0,50% sobre o valo da oferta

4.1.4 Despesas Recorrentes do FII

As despesas do FII totalizam R\$ 1.448.000,00 por ano e incluem gastos com administração, Consultoria Imobiliária, Taxa de Escrituração, Auditoria, Fiscalização CVM, Publicações, BMF&Bovespa, Taxa Anbima e Laudos de Reavaliação dos Ativos.

4.2 Receita Líquida dos Ativos

A receita operacional bruta do FII de cada ano é a receita líquida dos ativos.





A receita líquida é igual à receita bruta menos despesas operacionais recorrentes, investimentos e despesas durante possíveis períodos de vacância (condomínio, IPTU e corretagem).

4.2.1 Receita Bruta

A receita bruta é oriunda da exploração das unidades do empreendimento CENESP que compõem a carteira do FII na data da elaboração desse laudo e também da exploração das unidades que serão hipoteticamente adquiridas pelo FII.

Projetou-se que após vencimento dos contratos vigentes as unidades referentes irão ao mercado e serão absorvidas após de três meses de vacância. O valor de locação considerado na data base desse estudo é de R\$ 47 por m² por mês. Para as quatro lajes adquiridas pelo FII, projetou-se a absorção de 1 laje por trimestre, a partir do mês de setembro de 2014.

Para análise do cenário nominal considerou-se inflação de 5,56% e reajuste dos contratos a cada 12 meses conforme lei do inquilinato.

Admitiu-se três meses de carência inicial para novos contratos.

4.2.2 Despesas durante Vacância

Durante os meses de vacância incidem custos referente à manutenção do imóvel. Para tanto, considerou-se pagamento de condomínio e IPTU de R\$20/m²/mês.

4.2.3 Gestão de Imóveis (*Property Management*)

Ao gerenciamento da propriedade foi provisionada verba de 0,50% a.m. da receita operacional bruta total.

4.2.4 Fundo de Reposição do Ativo (*FRA*)

Custos extraordinários que não se referem ao reparo ou conservação periódica para manutenção qualitativa do edifício foram projetados com 1,00% sobre a receita líquida mensal dos ativos.

4.2.5 Comissão Imobiliária

Para intermediação imobiliária entre contratos existentes e contratos futuros considerou-se pagamento de um aluguel vigente na época.



4.3 Fluxo de Caixa

As premissas citadas acima geraram o seguinte fluxo de caixa anual:

R\$ mil	ANO 0	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
RECEITAS											
Receita Líquida dos Ativos	0	29.734	29.923	35.416	33.840	34.131	30.323	28.592	35.280	33.834	34.068
Total Receitas	0	29.734	29.923	35.416	33.840	34.131	30.323	28.592	35.280	33.834	34.068
DESPESAS											
Taxa de Administração	0	(1.042)	(1.100)	(1.161)	(1.226)	(1.294)	(1.366)	(1.442)	(1.522)	(1.606)	(1.696)
Consultoria	0	(36)	(38)	(40)	(42)	(45)	(47)	(50)	(53)	(56)	(59)
Taxa de Escrituração	0	(240)	(253)	(267)	(282)	(298)	(315)	(332)	(351)	(370)	(391)
Auditoria	0	(36)	(38)	(40)	(42)	(45)	(47)	(50)	(53)	(56)	(59)
Fiscalização CVM	0	(38)	(41)	(43)	(45)	(48)	(50)	(53)	(56)	(59)	(62)
Publicações	0	(10)	(11)	(11)	(12)	(12)	(13)	(14)	(15)	(15)	(16)
Laudos de Reavaliação	0	(35)	(37)	(39)	(41)	(43)	(46)	(48)	(51)	(54)	(57)
Total de Despesas Operacionais	0	(1.437)	(1.517)	(1.602)	(1.691)	(1.785)	(1.884)	(1.989)	(2.099)	(2.216)	(2.339)
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUID	0	28.296	28.406	33.814	32.149	32.346	28.439	26.604	33.180	31.618	31.729
VALOR DA OFERTA											
Ativos	(60.000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITBI & Registro	(1.500)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Registros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas Não Recorrentes											
Custos Estruturação	(333)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custos Distribuição	(268)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva de Contingência/CAPEX	(4.400)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VALOR DA OFERTA	(66.500)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Simulação Venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	358.243
Simulação de Venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	358.243
FLUXO DE CAIXA	(66.500)	28.296	28.406	33.814	32.149	32.346	28.439	26.604	33.180	31.618	31.729
Dividendos por Cota Total	10,41	10,45	12,44	11,83	11,90	10,47	9,79	12,21	11,64	11,68	
Distribuição da nova Emissão	5.417.504	5.438.462	6.473.950	6.155.181	6.192.944	5.444.901	5.093.463	6.352.609	6.053.390	6.074.669	
Yield da nova Emissão	8,15%	8,18%	9,74%	9,26%	9,31%	8,19%	7,66%	9,55%	9,10%	9,13%	

Fluxo Anual 1 Real

R\$ mil	ANO 0	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
RECEITAS											
Receita Líquida dos Ativos	0	29.734	31.587	39.464	39.804	42.379	39.744	39.559	51.525	52.161	55.442
Total Receitas	0	29.734	31.587	39.464	39.804	42.379	39.744	39.559	51.525	52.161	55.442
DESPESAS											
Taxa de Administração	0	(1.042)	(1.161)	(1.294)	(1.442)	(1.606)	(1.790)	(1.995)	(2.223)	(2.477)	(2.760)
Consultoria	0	(36)	(40)	(45)	(50)	(56)	(62)	(69)	(77)	(86)	(95)
Taxa de Escrituração	0	(240)	(267)	(298)	(332)	(370)	(412)	(459)	(512)	(570)	(636)
Auditoria	0	(36)	(40)	(45)	(50)	(56)	(62)	(69)	(77)	(86)	(95)
Fiscalização CVM	0	(38)	(43)	(48)	(53)	(59)	(66)	(74)	(82)	(91)	(102)
Publicações	0	(10)	(11)	(12)	(14)	(15)	(17)	(19)	(21)	(24)	(26)
Laudos de Reavaliação	0	(35)	(39)	(43)	(48)	(54)	(60)	(67)	(75)	(83)	(93)
Total de Despesas Operacionais	0	(1.437)	(1.602)	(1.785)	(1.989)	(2.216)	(2.469)	(2.752)	(3.066)	(3.416)	(3.807)
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUID	0	28.296	29.985	37.679	37.815	40.163	37.275	36.808	48.459	48.744	51.635
VALOR DA OFERTA											
Ativos	(60.000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITBI & Registro	(1.500)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Registros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas Não Recorrentes											
Custos Estruturação	(333)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custos Distribuição	(268)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva de Contingência/CAPEX	(4.400)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VALOR DA OFERTA	(66.500)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Simulação Venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	583.004
Simulação de Venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	583.004
FLUXO DE CAIXA	(66.500)	28.296	29.985	37.679	37.815	40.163	37.275	36.808	48.459	48.744	634.640
Dividendos por Cota Total	10,41	11,03	13,87	13,92	14,78	13,72	13,55	17,83	17,94	19,00	
Distribuição 2ª Emissão	5.417.504	5.740.840	7.213.867	7.240.006	7.689.440	7.136.526	7.047.084	9.277.860	9.332.407	9.885.919	
Yield 2ª Emissão	8,15%	8,63%	10,85%	10,89%	11,56%	10,73%	10,60%	13,95%	14,03%	14,87%	

Fluxo Anual 2 Nominal

Considerando os anos de vigência do FII o cotista tem seguinte fluxo financeiro (em milhares de R\$):

TIR Real				
Ano	Instituição	Fluxo Anual	Perpetuidade	CF
Ano 0	(66.500)	0	0	(66.500)
Ano 1		5.418	0	5.418
Ano 2		5.438	0	5.438
Ano 3		6.474	0	6.474
Ano 4		6.155	0	6.155
Ano 5		6.193	0	6.193
Ano 6		5.445	0	5.445
Ano 7		5.093	0	5.093
Ano 8		6.353	0	6.353
Ano 9		6.053	0	6.053
Ano 10		6.075	68.588	74.663
		TIR a.a.	9,00%	

Tabela 1 TIR Real

TIR Nominal				
Ano	Instituição	Fluxo Anual	Perpetuidade	CF
Ano 0	(66.500)	0	0	(66.500)
Ano 1		5.418	0	5.418
Ano 2		5.741	0	5.741
Ano 3		7.214	0	7.214
Ano 4		7.240	0	7.240
Ano 5		7.689	0	7.689
Ano 6		7.137	0	7.137
Ano 7		7.047	0	7.047
Ano 8		9.278	0	9.278
Ano 9		9.332	0	9.332
Ano 10		9.886	111.620	121.506
		TIR a.a.	14,19%	

Tabela 2 TIR Nominal

Observa-se que a cota adquirida na nova emissão do FII terá Taxa Interna de Retorno (TIR) Real de 9,00%. A TIR Nominal será de 14,19%.

Gráfico a seguir ilustra a remuneração (*yield*), calculado com base na soma dos rendimentos distribuídos nos últimos 12 meses em comparação ao valor total da captação.

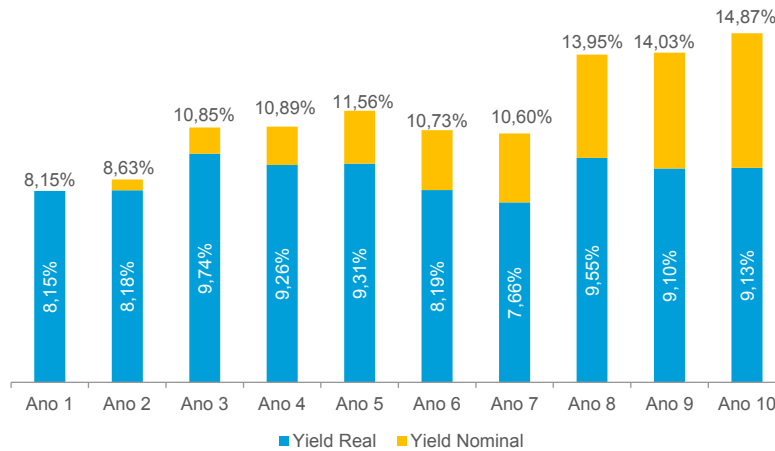


Tabela 3 Yield do Cotista





5 ENCERRAMENTO

Este trabalho é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Declaramos que nem o signatário, nem seus subordinados, possuem quotas do Fundo de Investimento Imobiliário que será proprietário dos imóveis.

Este estudo de viabilidade é composto por 16 (dezesesseis) folhas.

São Paulo, 19 de Setembro de 2014.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

CÓPIA DIGITAL

Paula Cristina Alonso Casarini

CREA 5.060.339.429

Responsável Técnica | Vice-Presidente

Valuation & Advisory Services

CÓPIA DIGITAL

Edoardo Dalla Fina

RG: 10.801.067-9

Gerente

Valuation & Advisory Services

CÓPIA DIGITAL

Daniel Jackel

RG: 53.081.856-5

Coordenador

Valuation & Advisory Services



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



ANEXO F

- Demonstrações Financeiras do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp

(CNPJ 13.551.286/0001-45)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

31 de dezembro de 2013 e 2012
com Relatório dos Auditores Independentes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Condomínio São Luiz
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830
Torre I - 9º Andar - Itaim Bibi
04543-900 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: (55 11) 2573-3000
ey.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Quotistas do

Fundo de Investimento Imobiliário – FII Cenesp

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM)

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Cenesp (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação destas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre estas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada, com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independente se causada por fraude ou erro. Nesta avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia destes controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que as evidências de auditoria obtidas são suficientes e apropriadas para fundamentar nossa opinião.

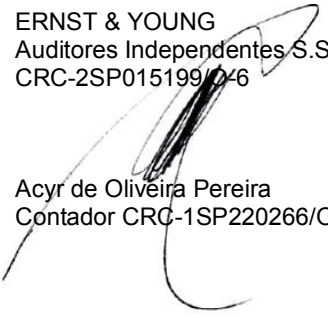


Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Cenesp em 31 de dezembro de 2013, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

São Paulo, 27 de março de 2014.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6



Acyr de Oliveira Pereira
Contador CRC-1SP220266/O-0

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2013 e 2012

Em milhares de reais

ATIVO	Nota	2013	2012
Circulante			
Disponibilidades		1	19
Aplicações financeiras de renda fixa	6	22.447	3.026
Aluguéis a receber	7	1.927	1.849
Outros ativos		28	118
Despesas antecipadas		177	1
		<u>24.580</u>	<u>5.013</u>
Não Circulante			
Investimento			
Propriedades para Investimento	8		
Imóveis acabados		262.900	234.650
		<u>262.900</u>	<u>234.650</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>287.480</u>	<u>239.663</u>
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
	Nota		
Circulante			
Rendimentos a distribuir	12	1.724	1.713
Provisões e contas a pagar		228	252
Captação de recursos (novas emissões)	11 e 21 (c)	20.793	-
Obrigações por aquisição de imóveis	10	13.407	599
		<u>36.152</u>	<u>2.564</u>
Não Circulante			
Obrigações por recursos em garantia		253	10
		<u>253</u>	<u>10</u>
TOTAL DO PASSIVO		<u>36.405</u>	<u>2.574</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
	13		
Cotas integralizadas		195.833	195.833
Gastos com colocação de cotas		(2.027)	(2.027)
Reserva de Contingência		245	-
Ajuste de avaliação patrimonial		39.948	39.948
Reserva de lucros		17.076	3.335
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>251.075</u>	<u>237.089</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>287.480</u>	<u>239.663</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e 2012

Em milhares de reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	2013	2012
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguel		23.843	21.152
Receitas de multas e juros recebidos		143	194
Receitas de multas rescisórias		374	-
Despesas de comissão	15	(313)	(83)
Despesas de manutenção e conservação	15	(16)	-
Despesas de juros e atualização monetária com obrigações por compra de imóvel	15	(767)	(64)
Taxa de administração - Imóvel	15	(206)	(217)
		<u>23.058</u>	<u>20.982</u>
Ajuste ao valor justo	8	13.818	4.448
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>36.876</u>	<u>25.430</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas com cotas de fundos de renda fixa		232	505
Despesas com IR sobre resgates de fundos de renda fixa	15	(51)	(123)
		<u>181</u>	<u>382</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de fiscalização da CVM	15	(31)	(31)
Taxa de administração - Fundo	9 e 15	(821)	(779)
Despesa de consultoria	15	(32)	(36)
Despesa de condomínio	15	(270)	-
Outras despesas operacionais	15	(128)	(47)
		<u>(1.282)</u>	<u>(893)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>35.775</u>	<u>24.919</u>
Quantidade de cotas		<u>1.958.330</u>	<u>1.958.330</u>
Lucro líquido por cota - R\$		<u>18,27</u>	<u>12,72</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>128,21</u>	<u>121,07</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Demonstração da mutação do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e 2012

Em milhares de reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de Contingência	Ajuste de avaliação patrimonial	Prejuízos acumulados	Reserva de lucros	Total
Em 31 de dezembro de 2011		195.833	(2.027)	-	-	(1.203)	-	192.603
Ajustes por mudança das práticas contábeis	4	-	-	-	-	39.956	-	39.956
Alocação Ajuste ao valor justo das novas praticas		-	-	-	39.948	(39.948)	-	-
Em 1 de janeiro de 2012		195.833	(2.027)	-	39.948	(1.195)	-	232.559
Lucro líquido do exercício	11	-	-	-	-	1.195	23.724	24.919
Rendimentos apropriados no exercício		-	-	-	-	-	(20.389)	(20.389)
Em 31 de dezembro de 2012		195.833	(2.027)	-	39.948	-	3.335	237.089
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	35.775	35.775
Reserva de contingência constituída no exercício		-	-	245	-	-	(245)	-
Rendimentos apropriados no exercício	11	-	-	-	-	-	(21.789)	(21.789)
Em 31 de dezembro de 2013		195.833	(2.027)	245	39.948	-	17.076	251.075

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

Em milhares de reais

	2013	2012
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de renda de aluguéis	23.740	21.048
Recebimento de receitas financeiras	-	504
Recebimento de multas e juros	517	193
Pagamentos de despesas de comissão	(313)	(83)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(186)	(252)
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(816)	(769)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(31)	(31)
Pagamento de IR s/ aplicação financeira	(50)	(123)
Pagamento de despesas de condomínio	(225)	-
Outras despesas operacionais	(155)	(54)
Caixa líquido das atividades operacionais	22.481	20.433
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Imobilização - ITBI	-	(3.315)
Aplicação em cotas de fundos de renda fixa	(21.962)	-
Aquisição de imóveis para renda	(1.629)	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	(23.591)	(3.315)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento por captação de recursos (Novas emissões)	20.793	-
Pagamento de juros de imóveis a pagar	(762)	-
Cotas integralizadas, líquido dos gastos com colocação de cotas	(177)	-
Rendimentos distribuídos	(21.778)	(20.460)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(1.924)	(20.460)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(3.034)	(3.342)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	3.035	6.377
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	1	3.035
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	35.775	24.919
Acertos de reconciliação		
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	(13.818)	(4.448)
Variações patrimoniais		
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(284)	17
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	808	(55)
Caixa líquido das atividades operacionais	22.481	20.433

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013 e 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído em 06 de abril de 2011, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 27 de julho de 2011.

O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento; direitos relativos a imóveis, com a finalidade de venda, locação típica ou atípica built to suit, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades, além de outros ativos elencados no regulamento do Fundo.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo realizada em 23 de agosto de 2012, foram aprovadas dentre outras deliberações, a renúncia da até então Administradora do Fundo, Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária e a eleição da nova Administradora BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

O Fundo possui suas cotas negociadas no BM&F Bovespa - Bolsa de Valores de Mercadorias e Futuros, sendo a última negociação ocorrida até 31 de dezembro de 2013, realizada em 30 de dezembro de 2013, com valor da cota de R\$ 122,00 (Cento e vinte e dois reais) e até 31 de dezembro de 2012, realizada em 28 de dezembro de 2012, com valor da cota de R\$ 135,90 (cento e trinta e cinco reais e noventa centavos).

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa 5.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na nota explicativa 4, estão demonstrados os efeitos da aplicação da nova prática contábil sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo em 1º de janeiro de 2012.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 27 de março de 2014.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por Títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aplicações financeiras representadas por Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013 e 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

II. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

c) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

d) Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

e) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

f) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas explicativas 3 (a) e 3 (b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3 (c), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 8.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: A provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

4. Novas práticas contábeis

Em 29 de dezembro de 2011, a CVM editou a Instrução nº 516, que revogou a Instrução nº 206 de 14 de janeiro de 2004, que dispõe sobre as novas práticas contábeis a serem aplicadas na elaboração de demonstrações financeiras de fundos de investimento imobiliário, estabelecendo os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, bem como o modelo das demonstrações financeiras e notas explicativas mínimas a serem adotados nas demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliários para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012.

As principais alterações nas práticas contábeis decorrentes da referida Instrução, estão relacionadas a seguir:

(i) investimentos em imóveis para renda - deixaram de ser registrados pelo custo de aquisição reduzido pela depreciação acumulada e apresentados em grupo de Ativo Permanente e passam a ser avaliados a valor justo e apresentados em rubrica de Propriedade para Investimentos no Ativo não Circulante.

(ii) investimentos em instrumentos financeiros - passaram a ser classificados consoante os mesmos critérios definidos para as companhias abertas: em ativos financeiros pelo valor justo por meio do resultado, investimentos mantidos até o vencimento ou empréstimos e recebíveis. Estes dois últimos avaliados ao valor de custo amortizado.

(iii) operações de cessões de recebíveis - passaram a considerar a transferência ou não, dos direitos contratuais de receber os fluxos de caixa dos recebíveis cedidos, a retenção de riscos e benefícios da propriedade dos recebíveis e o controle sobre os mesmos para a sua adequada classificação contábil, como resultado ou passivo financeiro.

(iv) custos de colocação/distribuição de cotas - passaram a ser registrados de forma destacada em conta redutora de patrimônio líquido.

Os principais impactos decorrentes das mudanças nas práticas contábeis citadas acima e seus efeitos no patrimônio líquido de abertura do Fundo em 1º de janeiro de 2012, estão resumidos a seguir:

	<u>2012</u>
Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2011	192.603
Ajustes de implantação de novas práticas contábeis	
(+) Ajuste ao valor justo imóveis para renda	39.948
(+) Reclassificação dos rendimentos a distribuir	8
Total dos ajustes de implantação de novas práticas contábeis	<u>39.956</u>
Patrimônio Líquido ajustado em 01 de janeiro de 2012	<u>232.559</u>

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013 e 2012
Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

5. Riscos associados ao Fundo

5.1 Riscos de mercado

5.1.1 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.

5.1.2 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, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

5.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

5.1.4 Risco 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 cambial. 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.

5.1.5 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.

5.1.6 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do 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.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013 e 2012
Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

5.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

5.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

5.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em 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 estão localizados os imóveis. 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 e, por consequência, sobre as Cotas.

5.2.3 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. 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;

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

5.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

5.2.5 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, 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.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

5.3 Riscos relativos ao Fundo

5.3.1 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 da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, 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.

5.3.2 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 a Administradora 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.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013 e 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

5.3.3 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 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 Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo 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. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

5.3.4 Riscos relacionados a liquidez do 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.

6. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

(i) De caráter não imobiliário		2013	2012
(a) Cotas de fundos de renda fixa		<u>22.447</u>	<u>3.026</u>
		<u>22.447</u>	<u>3.026</u>
(a) Em 31 de dezembro de 2013, estão compostos por cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF CP, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Capital Markets Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas, certificados de depósito bancário e outros títulos de emissão de instituições financeiras, debêntures, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios e operações com swap e mercado futuro e em 31 de dezembro de 2012, estão compostos por cotas do Supreme Renda Fixa Crédito Privado Fundo de investimento, que é exclusivo para os Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas do Fundo Supreme RF Crédito Privado FI (administrado pelo Banco Itaúcard S/A) não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do Supreme RF Crédito Privado FI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos - títulos de emissão de instituições financeiras de primeira linha e títulos públicos federais. Em Abril de 2013 o Fundo Supreme Renda Fixa Crédito Privado Fundo de investimento foi incorporado pelo Fundo BTG Pactual Capital Markets FI RF CP.			

7. Aluguéis a receber

a) Aluguéis a receber

Compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Os valores que compõem o contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	2013	2012
A vencer	1.927	1.782
Vencidos até 120 dias	-	67
	<u>1.927</u>	<u>1.849</u>

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013 e 2012
 Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

8. Propriedades para investimento

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2011	187.531
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	39.948
Saldo em 01 de janeiro de 2012	227.479
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	2.723
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	4.448
Saldo em 31 de dezembro de 2012	234.650
Aquisição de imóvel (*)	14.432
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	13.818
Saldo em 31 de dezembro de 2013	262.900

(*) Aquisição do 1º andar do Edifício Cenesp

Descrição do empreendimento

Valor justo

Corresponde ao Edifício CENESP, localizado na Av. Maria Coelho Aguiar, 215 - São Paulo/SP. Sendo as unidades comerciais: 1º andar e respectivas vagas de garagem, localizado no Bloco A; 3º, 4º, 5º, 6º, 7º e 8º andares e respectivas vagas de garagem, localizados no Bloco B; 1º, 2º, 4º, 5º, 6º e 7º andares e respectivas vagas de garagem, localizados no Bloco D; 5º andar e respectivas vagas de garagem localizados no Bloco E; 3º e 4º andares e respectivas vagas de garagem localizados no Bloco F com área total locável de 52.198,30m².

262.900
262.900

Parcela do imóvel foi incorporada ao Fundo pelo Brazilian Capital Real Estate Fund I - FII, em integralização de 1.358.330 cotas no total de R\$ 135.830. A parcela restante de R\$ 52.951 foi paga em espécie, com recursos provenientes da integralização de cotas colocadas na Bolsa por diversos investidores.

A transferência da propriedade fiduciária do imóvel em nome do Fundo foi finalizada em agosto de 2012.

No exercício de 2013, o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa CB Richard Ellis emitido em 30 de novembro de 2013.

Os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados :

Natureza do Bem	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
Edifício CENESP	(1)	623.193

(1) Incêndio, raio e explosão de qualquer natureza, vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo, queda de aeronaves, impacto de veículos terrestre e fumaça, danos elétricos, equipamentos móveis.

As premissas e riscos adotados na contratação desses seguros não fazem parte do escopo da auditoria.

9. Encargos e taxa de administração

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,30% a.a. (trinta décimos por cento ao ano), à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, observado o valor mínimo de R\$ 30, atualizado anualmente no mês de julho pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, que deverá ser pago diretamente à Administradora, acrescido do valor variável referente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser pago pela Administradora a terceiros, nos termos do regulamento.

A taxa de administração é calculada e paga à Administradora mensalmente, por exercício vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. No exercício de 2013, o valor apropriado ao resultado foi de R\$ 821 (2012 - R\$ 779).

10. Obrigações por aquisição de imóveis

Refere-se a obrigação por aquisição da unidade localizada no 1º andar do Bloco C do Centro Empresarial São Paulo e 28 vagas de garagem, no valor total de R\$ 13.300. Tal valor será pago em 12 parcelas, já acrescido com juros compensatórios. As 11 primeiras parcelas são valor de R\$ 131, sendo que a 12ª parcela será do valor R\$ 13.431 totalizando o total de R\$ 14.874.

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, o saldo das obrigações a pagar montam o valor de R\$ 13.407 (2012 - R\$ 599).

11. Captação de recursos

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, o saldo de captação de recursos montam a R\$ 20.793 (2012 - R\$ 0) e refere-se ao montante captado da 2ª emissão no valor total de R\$ 30.917.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013 e 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

12. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado exercício é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do exercício a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído terá destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotista, com base em proposta e justificativa apresentada pela administradora.

Os rendimentos líquidos pagos no exercício foram calculados como segue:

	2013	2012
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	35.775	24.919
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	(13.818)	(4.448)
Reserva de Contingência	(245)	-
Aluguéis recebidos (a receber) vencidos	67	(67)
Imóveis a pagar	(25)	-
Outras despesas operacionais	35	(15)
Base para Rendimentos do exercício	21.789	20.389
Rendimentos a distribuir	(1.724)	(1.713)
Rendimentos do exercício pagos	20.065	18.676
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	1.713	1.784
Rendimentos líquidos pagos no exercício	21.778	20.460

Em 2013 o valor médio dos rendimentos distribuídos (pagos) por cota no exercício considerando-se o rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício foi de R\$ 0,01 (2012 - R\$ 0,01).

13. Patrimônio líquido

a) Cotas de investimento

Em 19 de julho de 2011, foi encerrada a oferta pública de cotas da primeira emissão, divididas em 3 séries, no total de 1.958.330, todas subscritas com valor unitário de R\$ 0,10 e integralizadas em espécie e/ou por conferência de bens imóveis, totalizando R\$ 195.833, conforme deliberado pelo Administrador por instrumento particular de constituição de 05 de abril de 2011. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 2.027, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

14. Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 (apurada considerando-se o lucro líquido sobre o patrimônio líquido do início do exercício) foi positiva em 15,09% (2012 - positiva em 10,72%).

15. Encargos debitados ao Fundo

	2013		2012	
	Valores	Percentual (*)	Valores	Percentual (*)
Despesas de comissão	(313)	(0,13)	(83)	(0,04)
Despesas de manutenção e conservação	(16)	(0,01)	-	-
Despesas de juros e atualização monetária com obrigações por compra de imóvel	(767)	(0,31)	(64)	(0,03)
Taxa de administração - Imóvel	(206)	(0,08)	(217)	(0,09)
Despesas com IR sobre resgates de fundos de renda fixa	(51)	(0,02)	(123)	(0,05)
Taxa de fiscalização da CVM	(31)	(0,01)	(31)	(0,01)
Taxa de administração - Fundo	(821)	(0,33)	(779)	(0,34)
Despesa de consultoria	(32)	(0,01)	(36)	(0,02)
Despesa de condomínio	(270)	(0,11)	-	-
Outras despesas operacionais	(128)	(0,05)	(47)	(0,02)
	(2.635)	(1,06)	(1.380)	(0,59)

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 247.690 (2012 - R\$ 232.511).

16. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 32 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB 1022/10, os rendimentos de quotas detidas por quotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

18. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração/custódia das cotas do Fundo é prestado pela Itaú Corretora de Valores S.A.

19. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas além daquelas descritas nas notas explicativas 6 e 9.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013 e 2012

Em milhares de reais, exceto quando mencionado ao contrário

20. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

· **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

· **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

· **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2013:

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	22.447	-	-	22.447
Propriedades para investimento	-	-	262.900	262.900
Total do ativo	22.447	-	262.900	285.347

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2012:

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	3.026	-	-	3.026
Propriedades para investimento	-	-	234.650	234.650
Total do ativo	3.026	-	234.650	237.676

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na nota explicativa 8.

21. Outras informações

- a) Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a ser realizada em 23 de agosto de 2012, os cotistas foram informados de que conforme noticiado em fatos relevantes de 28/12/2011, 01/02/2012 e 20/07/2012 o Banco BTG Pactual S.A., indiretamente, e o Banco Panamericano S.A. adquiriram o Grupo Econômico ao qual pertence a Administradora (Operação Societária).

No contexto da referida Operação Societária, a Administradora passou a integrar o Grupo Econômico do Banco Panamericano S.A., porém uma de suas atividades, a de administração de fundos de investimento imobiliários deverá ser transferida à BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Nova Administradora"), instituição que pertence ao Grupo Econômico do Banco BTG Pactual S.A. e atua com foco na administração de fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliário.

Na referida Assembleia Geral Extraordinária, foram colocadas para aprovação as seguintes deliberações:

- (i) a renúncia da Administradora e a eleição da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Nova Administradora");
 - (ii) alteração da denominação social do Fundo para "Fundo de Investimento Imobiliário - FII Cenesp";
 - (iii) a alteração do endereço do Fundo para a sede da Nova Administradora;
 - (iv) demais alterações no regulamento do Fundo que se façam necessárias em virtude da substituição da Administradora;
 - (v) consolidação do Regulamento; e
 - (vi) definição das obrigações e responsabilidades da Administradora e da Nova Administradora na transição das atividades de administração do Fundo.
- b) Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2013, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- c) O fundo esteve em processo de oferta pública, o início de oferta foi publicado em 03 de dezembro de 2013 com o valor total de R\$ 30.917. Em 20 de janeiro de 2014, foi publicado o anúncio de encerramento com o valor total da oferta integralizado.
- d) Em 6 de janeiro de 2014, o Fundo quitou o saldo da obrigação por aquisição de imóvel no valor total de R\$ 13.406.

* * *

ANEXO G

- Contrato de Gestão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**CONTRATO PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE
GESTÃO DE CARTEIRA DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Pelo presente Contrato, de um lado,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente “ADMINISTRADORA”;

e, de outro lado,

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF nº 09.631.542/0001-37, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM n.º 9975, de 04 de agosto de 2008, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente “GESTORA”;

ADMINISTRADORA e GESTORA doravante conjuntamente denominadas “Partes” e, isoladamente, “Parte”.

CONSIDERANDO QUE:

- a) a GESTORA é autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM por meio do Ato Declaratório nº 9975, de 04 de agosto de 2008, para o exercício da atividade de administradora de carteira de valores mobiliários, nos termos da Instrução CVM nº 306/99;
- b) a ADMINISTRADORA, na qualidade de administradora do Fundo de Investimento Imobiliário – FII CENESP, inscrito no CNPJ/MF sob o n. 13.551.286/0001-45 (“FUNDO”), conforme aprovado na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária do FUNDO, realizada em 30 de abril de 2014, tem interesse em contratar a GESTORA para gerir sua carteira de valores mobiliários e de ativos imobiliários;

As Partes resolvem firmar o presente Contrato para Prestação de Serviços Gestão de Carteira de FUNDO de Investimento Imobiliário (“Contrato”), mediante as cláusulas e condições adiante estipuladas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. A GESTORA prestará ao FUNDO, serviços de gestão dos ativos integrantes de sua carteira.

CLÁUSULA SEGUNDA – GESTÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS



2.1. No âmbito dos serviços de gestão de investimentos em valores mobiliários, a GESTORA será responsável pela análise, seleção e avaliação dos valores mobiliários permitidos para aquisição pelo FUNDO, conforme objeto e política de investimentos estabelecidos em seu Regulamento, observada as demais regras definidas a seguir.

(i) A ADMINISTRADORA, na qualidade de administradora do FUNDO, informará à GESTORA diariamente, até às 16 horas, o montante dos recursos do FUNDO disponíveis, em D+1, para aplicação em valores mobiliários (“Recursos Disponíveis”) acompanhado do relatório com informações sobre o enquadramento do FUNDO, com base nos limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo, conforme Instruções CVM 409/04 e 472/08.

(ii) Recebidas as informações previstas no item anterior a GESTORA, na qualidade de gestora da carteira de valores mobiliários do FUNDO, determinará à ADMINISTRADORA em quais valores mobiliários deverão ser aplicados os Recursos Disponíveis.

(iii) Também ficará a cargo da GESTORA determinar que a ADMINISTRADORA realize o desinvestimento, a reaplicação e a manutenção dos valores mobiliários investidos pelo FUNDO.

(iv) Para o envio das determinações sobre a gestão dos valores mobiliários encaminhadas pela GESTORA à ADMINISTRADORA, somente serão consideradas válidas as comunicações entregues por escrito, inclusive aquelas realizadas por meio de endereço eletrônico (e-mail) ou por sistema de informática acessível e de uso recíproco, desde que entre destinatários e endereços previamente estabelecidos pelas Partes.

(v) As determinações sobre investimento serão encaminhadas pela GESTORA à ADMINISTRADORA sempre em dias úteis e até às 11 horas, devendo a ADMINISTRADORA cumpri-las no mesmo dia.

2.2. Além das demais previstas neste contrato, são obrigações da GESTORA com relação à gestão de investimentos em valores mobiliários:

(i) pautar suas determinações de investimento sempre com observância às políticas de investimento e aos regulamentos do FUNDO e em estrita observância à legislação vigente, em especial ao art. 45 da Instrução CVM 472/08;

(ii) informar previamente sobre eventual conflito de interesses que surja entre os serviços de gestão ora contratados e suas demais atividades;

(iii) informar à ADMINISTRADORA todos os riscos inerentes aos diversos tipos de investimento que determinar para a carteira de valores mobiliários do FUNDO;



(iv) enviar, sempre que solicitado ou ao menos uma vez por mês, as informações sobre a carteira gerida, incluindo no mínimo a composição dos investimentos e, se aplicável, os valores atualizados e os seus vencimentos;

(v) transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de gestor da carteira de valores mobiliários;

(vi) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com a ADMINISTRADORA e com o FUNDO;

(vii) informar a CVM sobre a carteira administrada nos termos da regulamentação aplicável;

(viii) exercer o direito de voto – pelo FUNDO – em assembleias que esse venha a participar, devendo tal voto estar em conformidade com a Política de Voto adotada pela GESTORA, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código de Auto Regulação da ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Auto-Regulação da mesma; e

(ix) em cumprimento à regulamentação aplicável, informar à ADMINISTRADORA, até o 2º dia útil de cada mês (referente ao mês anterior), com relação às assembleias gerais e especiais de Companhias ou fundos de investimento nos quais os FUNDOS detenham participação: (a) resumo do teor dos votos proferidos nessas assembleias; e (b) justificativa sumária do voto proferido, ou razões sumárias para a sua abstenção ou não comparecimento à assembleia geral.

2.3. Além das demais previstas neste contrato, são obrigações da ADMINISTRADORA, com relação à gestão de investimentos em valores mobiliários:

(i) implementar o investimento ou desinvestimento de valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO, em estrita observância às determinações da GESTORA;

(ii) enviar à GESTORA comprovação da liquidação do investimento ou desinvestimento de valores mobiliários imediatamente após a liquidação financeira;

(iii) manter em custódia, em entidade devidamente habilitada para tal serviço, os valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO que estiver sob gestão da GESTORA e permitir a este acesso, na modalidade consulta, às informações do custodiante;

(iv) manter atualizada, em perfeita ordem, toda a documentação relativa às operações com valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO; e

(vi) informar a GESTORA sobre deliberações dos cotistas do FUNDO que possam alterar direta ou indiretamente a política de investimento do FUNDO, imediatamente após a formalização dessas deliberações.



CLÁUSULA TERCEIRA – GESTÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

3.1. No âmbito dos serviços de gestão de investimentos em ativos imobiliários, a GESTORA será responsável pela análise, seleção, avaliação e manutenção dos ativos imobiliários permitidos para aquisição e integrantes da carteira do FUNDO, conforme objeto e política de investimentos estabelecidos em seu Regulamento, compreendendo para tanto a realização das seguintes atividades:

- (i) Apresentação de oportunidades de investimento para o FUNDO, diretamente ou mediante corretores de imóveis terceirizados sob sua coordenação;
- (ii) Análise e recomendação de novos investimentos para o FUNDO, incluindo a análise da atratividade do novo investimento em termos de locação, locatários, localização, perfil do imóvel e da região do imóvel;
- (iii) Estruturação da aquisição de novos imóveis para a carteira do FUNDO, incluindo o acompanhamento da diligência legal e ambiental dos imóveis, a elaboração dos instrumentos jurídicos relacionados à aquisição imobiliária e laudo de avaliação de mercado, mediante escritórios de advocacia e consultorias especializadas contratadas pelo FUNDO por sua recomendação e sob sua coordenação;
- (iv) Análise e recomendação da realização de atividades visando a obtenção de disponibilidade de recursos ao FUNDO mediante cessão dos recebíveis de locação do FUNDO para companhias securitizadoras de créditos imobiliários para posterior emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários;
- (v) Análise e recomendação de investimentos em projetos de *retrofit*, expansões ou reposicionamento dos imóveis integrantes do portfólio do FUNDO;
- (vi) Condução e execução de estratégias de saída para os investimentos do FUNDO;
- (vii) Gerenciamento ativo de cada um dos imóveis da carteira do FUNDO, monitorando preços do mercado de aluguéis e taxas de vacância, e coordenando a contratação de administradoras de imóveis, incluindo os seguintes serviços:
 - (a) Análise e recomendação ao FUNDO da celebração, rescisão ou renovação dos contratos de locação relativos aos imóveis integrantes da carteira do FUNDO;
 - (b) Monitoramento de preços de mercado de aluguéis corporativos e taxas de vacância;
 - (c) Representação do FUNDO em todas as assembleias de condomínio e/ou assembleias de condomínio civil relativas aos imóveis integrantes da carteira do FUNDO;



(d) Recomendação ao FUNDO de investimentos de manutenção, melhorias e reparos regulares dos imóveis integrantes da carteira do FUNDO, mediante terceiros contratados por sua recomendação e sob sua coordenação; e

(e) Elaboração de relatórios financeiros acerca dos imóveis integrantes da carteira do FUNDO, incluindo o acompanhamento de locações, vacância, investimentos e questões legais relativos à carteira do FUNDO.

3.2. Ainda no âmbito das atividades de gestor de investimentos imobiliários, a GESTORA deverá observar os seguintes procedimentos, visando recomendar o investimento ou o desinvestimento pelo FUNDO:

(i) A GESTORA deverá encaminhar à ADMINISTRADORA notificação por escrito a respeito do investimento ou desinvestimento que está apresentando para o FUNDO acompanhada, se for o caso, de recomendação para contratação dos profissionais que devem ser envolvidos na análise do projeto, tais como assessoria legal externa e/ou empresas de engenharia para a elaboração de laudo ambiental e laudo de avaliação dos imóveis ou aferição de valor de locativo, etc. Esta recomendação deverá vir acompanhada de opinião preliminar da GESTORA a respeito dos valores de honorários estimados pelos profissionais recomendados no que se refere à sua adequação aos valores praticados pelo mercado, assim como sua avaliação inicial a respeito do negócio imobiliário em análise.

(ii) Concluídas as eventuais diligências mencionadas no item anterior, a GESTORA deverá encaminhar a recomendação formal de investimento à ADMINISTRADORA, acompanhada dos documentos que comprovem o resultado das diligências.

(iii) Recebida a recomendação de investimento ou desinvestimento, a ADMINISTRADORA verificará se o recomendado está em conformidade com a política de investimentos e regulamento do FUNDO, e poderá solicitar informações adicionais à GESTORA ou responder à recomendação indicando os procedimentos que devem ser observados no âmbito do FUNDO para a formalização do investimento ou desinvestimento, tais como a indicação da necessidade de assembleia específica de cotistas, ou a sua desnecessidade, ou ainda a disponibilidade de recursos para a formalização do investimento. A manifestação da ADMINISTRADORA deverá ser feita no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas a contar do recebimento da recomendação da GESTORA, podendo ser prorrogado por motivo justo.

(iv) Previamente à formalização do investimento ou desinvestimento recomendado e aprovado pelo FUNDO (após a devida decisão assemblear, se for o caso), a GESTORA coordenará as providências relacionadas à elaboração dos instrumentos jurídicos indicados para a celebração do negócio jurídico e atestará à ADMINISTRADORA, amparada em opinião legal emitida pelos assessores jurídicos encarregados da operação, que os instrumentos jurídicos são válidos e adequados à exeqüibilidade da operação pretendida.



CLÁUSULA QUARTA – REMUNERAÇÃO

4.1. Pelos serviços de gestão objeto deste Contrato, a GESTORA fará jus à remuneração equivalente ao que exceder 0,10% ao ano da Taxa de Administração, calculada sobre o total de ativos que integrem o patrimônio do Fundo, nos termos definidos no Regulamento do FUNDO. (“Remuneração”).

4.2. A GESTORA arcará com as despesas tributárias incidentes sobre a remuneração ora estabelecida, ficando a ADMINISTRADORA, desde já, autorizada a efetuar eventuais retenções determinadas pela lei ou regulamentação em vigor.

4.3. O não pagamento no prazo da remuneração de gestão caracterizará, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora da ADMINISTRADORA, sujeitando-a ao pagamento dos seguintes encargos pelo atraso: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela GESTORA; e (ii) multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento), calculada sobre o valor devido.

5. CLÁUSULA QUINTA - VIGÊNCIA E RESCISÃO

5.1. O presente instrumento vigorará por prazo indeterminado, podendo ser resilido sem justa causa por qualquer das Partes contratantes, em qualquer época, desde que observadas as condições descritas nas cláusulas a seguir.

5.1.1. A GESTORA poderá resilir o presente contrato, mediante aviso à ADMINISTRADORA com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, não cabendo nesta hipótese às partes direito a qualquer indenização, exceto o direito ao recebimento da Remuneração devida até a data da rescisão.

5.1.2. Para que a ADMINISTRADORA do FUNDO possa resilir o presente instrumento, sem justa causa, será necessário o envio do aviso escrito com 30 (trinta) dias de antecedência. Nesta hipótese a GESTORA fará jus à Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data da efetiva rescisão.

5.2. As Partes asseguram que, na hipótese de rescisão deste contrato por justa causa, esta se operará em 5 (cinco) dias úteis contados imediatamente à comunicação escrita que a Parte enviar à outra, não sendo necessária, assim, a comunicação prévia de 30 (trinta) dias prevista para rescisão sem justa causa.



5.3. Resta estipulado pelas Partes que será considerada justa causa: a inexecução injustificada dos serviços contratados; a execução dos serviços contratados de forma contrária aos interesses da ADMINISTRADORA e/ou do FUNDO; a imposição de empecilhos ou exigências que tornem impossível ou extremamente difícil a execução dos serviços contratados; o não cumprimento de qualquer das cláusulas deste Contrato; ou o cancelamento ou a cassação do credenciamento da GESTORA como administradora de carteira de valores mobiliários, nos termos da Instrução CVM 306/99.

5.4. As Partes poderão considerar automaticamente rescindido o presente contrato, independentemente de notificação ou aviso prévio, judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo descritas:

(i) extinção ou liquidação do FUNDO;

(ii) decretação de falência, intervenção ou liquidação extrajudicial de qualquer das Partes; e

(iii) superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN ou da CVM, que proíba ou imponha restrições que inviabilizem o FUNDO e/ou a prestação dos serviços objeto do presente Contrato.

5.5. Caso a ADMINISTRADORA deixe de ser administradora do FUNDO, por qualquer razão, esse contrato será automaticamente cedido para a nova administradora, sem solução de continuidade, comprometendo-se a ADMINISTRADORA a firmar os instrumentos pertinentes para tanto.

6. CLÁUSULA SEXTA - INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS

6.1. Durante a vigência deste contrato a GESTORA, através de seus sócios, empregados ou qualquer colaborador que esteja sob sua responsabilidade, não divulgará ou comunicará a qualquer terceiro, nem utilizará em benefício próprio ou de qualquer terceiro, quaisquer segredos de negócio ou de informações privilegiadas, confidenciais ou de propriedade reservada, utilizados ou detidos pela ADMINISTRADORA ou pelo FUNDO.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - ELEIÇÃO DE FORO

7.1. As partes elegem o Foro da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa a vir a ser, para dirimir quaisquer questões legais ou obrigacionais relacionadas ao presente contrato.

8. CLÁUSULA OITAVA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA GESTORA



8.1. A GESTORA, no ato da assinatura do presente instrumento, declara sua ciência e conhecimento acerca de todo o conteúdo do Regulamento do FUNDO, seus objetivos e práticas, políticas de investimento e de gestão de ativos, concordando integralmente com seu conteúdo, e obrigando-se a observá-lo para a consecução das atividades de gestão previstas neste Contrato.

8.2. A GESTORA indenizará e ressarcirá ao FUNDO e a ADMINISTRADORA por quaisquer danos e prejuízos decorrentes de sua ação ou omissão, culposa ou dolosa, em razão do descumprimento ou cumprimento defeituoso de qualquer obrigação inerente a sua atividade ou contratualmente estipulada.

9. CLÁUSULA NONA – MANDATO

9.1. Para a fiel execução das atividades de consultoria de investimentos descritas neste instrumento, a GESTORA está desde já autorizada pela ADMINISTRADORA do FUNDO a aceitar, em nome do FUNDO, propostas de serviços relacionados a (i) laudos de avaliação de imóveis, (ii) laudos ambientais, (iii) laudos de avaliação de construção, (iv) pesquisas de mercado e (v) serviços advocatícios decorrentes do processo de análise, recomendação, estruturação, diligência e execução de investimentos na carteira do FUNDO.

9.2. De igual forma, para propiciar a correta execução das atividades previstas neste instrumento, sem prejuízo ou diminuição dos poderes já conferidos pelo FUNDO à GESTORA neste instrumento, compromete-se a ADMINISTRADORA a outorgar os respectivos instrumentos de mandatos à GESTORA, sempre que tal medida se fizer necessária ao cumprimento de determinada atividade prevista neste instrumento, limitada, entretanto, aos prazos, modo e forma ora contratados.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES ANTICORRUPÇÃO

10.1. As Partes nesse ato declaram em relação a si e a seus conselheiros, diretores, colaboradores, agentes ou qualquer pessoa agindo em seu nome ou das pessoas anteriormente que (conjuntamente denominadas "Obrigações Anticorrupção"):

(i) não ter utilizado ou utilizar recursos da companhia para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política;

(ii) não ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de



propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável;

(iii) não ter realizado ou realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer lei aplicável;

(iv) não ter realizado ou realizar um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;

(v) conduzir seus negócios em conformidade com a legislação anticorrupção aplicável às quais ela pode estar sujeita, bem como ter instituído e mantido, bem como continuar a manter políticas e procedimentos elaborados para garantir a contínua conformidade com referidas normas.

10.2. As Partes se obrigam, ainda, a:

(i) informar imediatamente, por escrito, à outra Parte, detalhes de qualquer violação relativa às Obrigações Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer, sendo certo que esta deverá ser uma obrigação permanente e deverá perdurar enquanto o Fundo estiver em funcionamento.

(ii) sempre cumprir estritamente as Obrigações Anticorrupção;

(iii) monitorar seus colaboradores, agentes e pessoas ou entidades que estejam agindo por sua conta ou em nome do FUNDO para garantir o cumprimento das Obrigações Anticorrupção; e

(iv) deixar claro em todas as suas transações que exige cumprimento às Obrigações Anticorrupção.

11. DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1. Sem prejuízo da disposição prevista na cláusula 2.5, todas as notificações, solicitações e avisos, dentre outras formas de comunicação, enviados de uma Parte à outra, e que estejam relacionados a este Contrato, deverão ser por escrito, e serão consideradas entregues se: (i) forem enviados ou entregues pessoalmente, mediante recibo; (ii) forem enviados por carta registrada, com aviso de recebimento; (iii) forem transmitidos por fax; ou (iv) enviados por e-mail com assinatura digital certificada, sendo que, nesses casos, a comunicação será julgada como recebida no próximo dia útil após o seu envio, desde que acompanhada de confirmação, por escrito, do envio ou do recebimento, ou por qualquer outro meio que assegure que o destinatário recebeu a comunicação ou notificação. Essas comunicações deverão ser enviadas para os endereços indicados no preâmbulo deste Contrato ou conforme destinatários e endereços fixados mutuamente pelas Partes.

11.2. Na hipótese de uma previsão ou previsões deste Contrato ser considerada inválida, ilegal ou ineficaz por algum motivo, a validade, legalidade e a eficácia das cláusulas remanescentes deste Contrato não serão, de maneira alguma, afetadas ou prejudicadas e deverão permanecer eficazes, na medida do possível e em conformidade com a lei.



11.3. As Partes não podem ceder ou transferir qualquer direito ou obrigação decorrente deste Contrato sem autorização prévia e por escrito das outras Partes.

11.4. Cada uma das Partes é independente com relação à outra e nenhuma cláusula deste Contrato tem o objetivo de constituir relação empregatícia entre as Partes.

E por estarem certos e ajustados, as partes assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

São Paulo, 09 de maio de 2014.

Érika D'Alessandro Jacob
Procuradora

Felipe Bonse Manderbach
Procurador


BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Bruno Duque Horta Nogueira
Procurador


BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Fernanda Ortiz Silva
Procuradora

Testemunhas:

Nome:

CPF: **RODRIGO N. C. FERRARI**
CPF: 165.733.988-23
RG: 24.656.917-7

Nome:

CPF: **Karin Oliveira Sanchez**
RG: 12.552.885-1
CPF: 126.643.297-31

