

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM JARDIM SUL - FII

CNPJ: 14.879.856/0001-93

Administrado por

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

No montante de até

R\$ 222.306.000,00

(duzentos e vinte e dois milhões e trezentos e seis mil reais)

Código ISIN: BRJRMCTF002

Distribuição primária de 2.223.060 (dois milhões, duzentas e vinte três mil e sessenta) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada ("Cotas"), em O Fundo de Investimento Imobiliário BM JARDIM SUL - FII ("Fundo") está realizando uma oferta pública de distribuição primária de 2.223.060 (dois milhões, duzentas e vinte três mil e sessenta) cotas de sua 1ª emissão, com valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, todas escriturais ("Cotas"), em 04 (quatro) séries de 555.765 (quinhentas e cinquenta e cinco mil, setecentas e sessenta e cinco) cotas, cada série totalizando R\$ 55.576.500,00 (cinquenta e cinco milhões, quinhentos e setenta e seis mil e quinhentos reais) ("Emissão" e "Oferta").

As cotas do Fundo objeto da Oferta serão colocadas, em regime de melhores esforços, em mercado de balcão não organizado, administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), pelo **Banco BTG Pactual S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 8º a 10º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26, (referido como "**Coordenador Líder**"), pelo **Banco Ourinvest S.A.**, instituição com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º e 2º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 ("**Ourinvest**") e pela **HSBC Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3064 - 2º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.229.246/0001-10 ("**HSBC**" e, em conjunto com o Ourinvest, "**Coordenadores Contratados**").

A administração do Fundo será realizada 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, ("**Administradora**"), na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668"), e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472").

O Instrumento Particular em que a Administradora deliberou a constituição e a Oferta Pública Primária de Cotas, datado de 02 de janeiro de 2012, rratificado em 04, 12 de janeiro de 2012, em 02 de fevereiro de 2012 e em 20 de março de 2012 foi devidamente registrado perante o 7º Oficial de Registros de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, sob o nº 1805729.

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Registro da Oferta na CVM: a Oferta Primária de Cotas do Fundo foi aprovada e registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2012/011, em 07 de maio de 2012.

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

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, para aquisição de Ativo-Alvo conforme previsto neste Prospecto Definitivo que contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo emissor, suas atividades, *situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.*

"Este Prospecto Definitivo 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" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 56 a 72 para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas"

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

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

Coordenador Líder



Estruturadora/
Administradora

Coordenadores Contratados

Administradora do Shopping



OURINVEST



AVISOS IMPORTANTES

As Informações contidas neste prospecto estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. Portanto, o presente prospecto está sujeito à complementação e correção.

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

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

As informações contidas nesse Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto quanto do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do Prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco” a partir da página 56 deste Prospecto

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1.	CARACTERÍSTICAS DO FUNDO.....	05
1.1.	DEFINIÇÕES E RESUMO DA DISTRIBUIÇÃO	05
1.2.	OBJETO DO FUNDO	19
1.3.	POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	21
1.4.	ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO	21
1.5.	DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO	23
1.6.	POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS	24
1.7.	RENDA MÍNIMA GARANTIDA	25
2.	REGRAS DE TRIBUTAÇÃO	26
2.1.	TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	26
2.2.	TRIBUTAÇÃO DOS INVESTIDORES	26
2.3.	TRIBUTAÇÃO DO IMPOSTO SOBRE OPERAÇÕES FINANCEIRAS (“IOF”)	27
2.4.	RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA	27
3.	CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	28
3.1.	CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA OFERTA	28
3.2.	CUSTOS DA OFERTA	28
3.3.	MONTANTE DA EMISSÃO, CONDIÇÕES E PRAZO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO	29
3.4.	ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO, MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA.....	30
3.5.	PÚBLICO ALVO	32
3.6.	INADEQUAÇÃO DA OFERTA A INVESTIDORES	32
3.7.	NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO.....	33
3.8.	DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS	33
3.9.	CRONOGRAMA.....	33
3.10.	DISTRIBUIÇÃO PARCIAL	34
4.	DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS	35
4.1.	CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS COTAS	35
4.2.	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES	38
4.3.	CONFLITOS DE INTERESSES.....	41
4.4.	PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO E LIQUIDAÇÃO.....	41
4.5.	CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ.....	42
4.6.	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	43
5.	NOVAS EMISSÕES	44
6.	PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO	46
7.	VISÃO GERAL DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.....	47
8.	O INVESTIMENTO EM IMÓVEIS PELO FUNDO	52
8.1.	SHOPPING JARDIM SUL – CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO ...	52
8.2.	DO NEGÓCIO	53
8.3.	LEI DO INQUILINATO	54
8.4.	CONTRATOS DE LOCAÇÃO NO SHOPPING, E NA INDÚSTRIA BRASILEIRA DE SHOPPING CENTERS, POSSUEM CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS QUE CRIAM RISCOS AO NEGÓCIO.....	55
9.	FATORES DE RISCO	56
9.1.	RISCOS DE MERCADO	56
9.2.	RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO.....	58
9.3.	RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO	66
9.4.	RISCOS RELATIVOS AO IMÓVEL-ALVO.....	68
9.5.	DEMAIS RISCOS	72

10.	ADMINISTRADOR DO FUNDO	73
	10.1. BREVE HISTÓRICO	73
	10.2. RECOMENDAÇÕES DA ADMINISTRADORA.....	77
11.	COORDENADOR LÍDER.....	78
	11.1. BREVE HISTÓRICO	78
12.	COORDENADORES CONTRATADOS	81
	12.1. BANCO OURINVEST S.A.....	81
	12.2. HSBC CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	83
13.	IDENTIFICAÇÕES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS	87
	13.1. AUDITOR INDEPENDENTE	87
	13.2. INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA.....	87
	13.3. AVALIADORA.....	88
	13.4. GARANTIDORA DA RENTABILIDADE DO FUNDO.....	89
14.	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	90
15.	ANEXOS.....	91
	Anexo A - Instrumento Particular de Constituição de Fundo de Investimento Imobiliário que deliberou a emissão das Cotas.....	93
	Anexo B - Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição e do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul – FII de 04 de janeiro de 2012	99
	Anexo C - Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição e do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul – FII de 12 de janeiro de 2012	103
	Anexo D - Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição e do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul – FII de 02 de fevereiro de 2012.....	107
	Anexo E - Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição e do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul – FII de 20 de março de 2012	113
	Anexo F - Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul - FII	119
	Anexo G - Declaração do Coordenador Líder para Fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400...155	
	Anexo H - Declaração da Administradora para Fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400	159
	Anexo I - Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Compra e Venda e Cessão de Direitos Aquisitivos (CCV)	163
	Anexo J - Cópia do comprovante de pagamento da Taxa de Fiscalização.....	181
	Anexo K - Relação de corretoras participantes do consórcio de distribuição	185
	Anexo L - Modelo do Boletim de Subscrição	189
	Anexo M - Contrato de Escrituração de Cotas	195
	Anexo N - Laudo de Avaliação do Imóvel e Estudo de Viabilidade, elaborado pela Colliers International	213

1. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

1.1. DEFINIÇÕES E RESUMO DA DISTRIBUIÇÃO

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

DEFINIÇÕES

ABC	Área Bruta de Construção.
ABL	Área Bruta Locável.
Administradora	Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, empresa responsável pela administração do Fundo.
AGE	Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo.
AGO	Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo.
Anúncio de Início	O Anúncio de Início de Distribuição Pública das Cotas do Fundo.
Aplicação Inicial Mínima	Quantidades mínimas de Cotas a serem subscritas na oferta. Definido no Resumo da Oferta abaixo.
Ativo-Alvo	O Shopping Jardim Sul, as Vagas e quaisquer outros dentre os descritos abaixo: <i>I.</i> Letras Hipotecárias (LHs); <i>II.</i> Letras de Crédito Imobiliário (LCIs); <i>III.</i> Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs); <i>IV.</i> Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário; <i>V.</i> Ações ou cotas de Sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário; e

VI. 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.

Avaliadora	Colliers International.
Banco BTG Pactual S.A.	Coordenador Líder da Oferta do Fundo.
Banco Ourinvest S.A.	Coordenador Contratado da Oferta do Fundo.
BM	Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária.
BM&FBovespa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
Brazilian Mortgages	A Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, Instituição Administradora do Fundo.
BR Malls	BR Malls Participações S.A., inscrita no CNPJ sob nº 06.977.745/0001-91.
CCV	Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Compra e Venda de Bens Imóveis e Cessão de Direitos Aquisitivos
CSLL	Contribuição Social sobre Lucro Líquido.
Convenção de Condomínio Civil	É o instrumento firmado entre os condôminos do Shopping Jardim Sul, na qual são estipuladas as regras de convivência, de aportes e gestão a serem observadas pela BR Malls e o Fundo.
Contrato de Distribuição	Instrumento Particular de Melhores Esforços para Distribuição Pública de Cotas do Fundo firmado entre a Administradora e o Coordenador Líder.
Coordenadores Contratados	Banco Ourinvest S.A. e HSBC Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Coordenador Líder	Banco BTG Pactual S.A.
Cotas	Cotas do Fundo.
Cotistas	Titulares das Cotas de Emissão do Fundo.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
Distribuição	A 1ª emissão de Cotas do Fundo.
Emissão	A oferta composta pelas 04 (quatro) séries de Cotas do Fundo.
Empresa de Auditoria	PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes.
Escriturador/Instituição Depositária	Significa Itaú Corretora de Valores S.A, instituição financeira contratada para prover a escrituração das Cotas, em nome de seus respectivos titulares.
EUCs	Espaços de Uso Comercial.
Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul – FII, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos cotistas. O Fundo foi constituído pela Administradora através do Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul – FII e de Oferta Pública Primária de Cotas, datado de 02 de janeiro de 2012, rerratificado em 04, 12 de janeiro de 2012, em 02 de fevereiro de 2012 e em 20 de março de 2012, devidamente registrado perante o 7º Oficial de Registros de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, sob o nº 1805729.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
Governo Federal	Governo Federal da República Federativa do Brasil.

HSBC Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Coordenador Contratado da Oferta.
Imóveis-Alvo	O Shopping Jardim Sul e as Vagas, consideradas em conjunto.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 516	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Compra e Venda de Bens Imóveis e Cessão de Direitos Aquisitivos	O Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Compra e Venda de Bens Imóveis e Cessão de Direitos Aquisitivos, de 26 de março de 2012, (“CCV”), firmado entre o Fundo, na qualidade de promitente comprador, e a empresa Proffito, na qualidade de promitente vendedor.
Instrumento Particular de Cessão de Direitos Aquisitivos e Outras Avenças	O Instrumento Particular de Cessão de Direitos Aquisitivos e Outras Avenças, (“Instrumento de Cessão”), a ser firmado entre o Fundo, na qualidade de cessionário, e a Proffito, na qualidade de cedente.
Investidores	Pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.
IGP-M	Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV)
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
IR	Imposto de Renda.
IRPJ	Imposto de Renda Pessoa Jurídica.

Limites de Aplicação	<p>Não foi prevista no Regulamento qualquer restrição quanto ao grau de concentração da carteira do Fundo, por emissor e por modalidade de ativos financeiros, cabendo observar que, caso venha a investir preponderantemente em valores mobiliários, o Fundo deverá respeitar os limites estabelecidos na Instrução CVM nº 409/2004, não se aplicando tais limites aos investimentos em cotas de outros FII's ou em CRI's.</p> <p>A totalidade dos recursos captados na 1ª primeira emissão será aplicada na aquisição do Shopping Jardim Sul e das Vagas.</p>
Maioria Simples	<p>Voto dos Cotistas que representem metade mais uma das Cotas, subscritas e integralizadas, dos Cotistas presentes na respectiva AGE ou AGO.</p>
Maioria Absoluta	<p>Voto dos Cotistas que representem metade mais uma das Cotas subscritas e integralizadas.</p>
Oferta	<p>Oferta Pública de Distribuição das Cotas do Fundo.</p>
Parâmetros de Seleção de Investimentos em Imóveis	<p>Nos investimentos em empreendimentos imobiliários, o Fundo deverá observar que:</p> <p><i>I.</i> Os proprietários dos imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos, acessões e benfeitorias;</p> <p><i>II.</i> Os imóveis deverão estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados;</p> <p><i>III.</i> Os imóveis deverão estar localizados em centros comerciais do tipo <i>shopping centers</i> em região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha</p>

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 472 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.

Parâmetros de Seleção de Investimentos em Valores Mobiliários

No caso de investimento em valores mobiliários, deverão ser observados no mínimo os seguintes parâmetros:

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 CVM.

Política de Investimentos	Política de investimento do Fundo, prevista no artigo 3º do Regulamento.
Preço de Emissão	Valor pelo qual serão subscritas as Cotas, definido no Resumo da Oferta a seguir.
Prestador de Serviços	Pessoa física ou jurídica que pode vir a ser contratada pela Administradora, às expensas do Fundo, para prestar determinados serviços de assessoria, nos termos do Artigo 31, da Instrução CVM 472.
Proffito	Proffito Holding Participações S.A., sociedade anônima vendedora dos Imóveis-Alvo, com sede na Av. Borges de Medeiros, 1633, Sala 101 – Leblon - Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 08.741.778/0001-63.
Prospecto	Este Prospecto de Oferta Pública de Distribuição de Cotas do Fundo.
Quorum Qualificado	Voto de cotistas que representem 2/3 (dois terços) das cotas subscritas e integralizadas no patrimônio do Fundo.
Regulamento	Regulamento do Fundo em Anexo ao presente Prospecto.
Rentabilidade Mínima Garantida	A BR Malls, por si ou empresas controladas, garantirá ao Fundo, pelo período de 4 anos a partir da data do efetivo pagamento do preço do Imóvel e das Vagas, uma rentabilidade nominal de (i) 8,5% ao ano, em percentual correspondente a 0,71% ao mês, para o primeiro ano de suas atividades; (ii) 8,7% ao ano, em percentual correspondente a 0,73% ao mês, para o segundo ano de suas atividades; (iii) 8,9% ao ano, em percentual correspondente a 0,74% ao mês, para o terceiro ano de suas atividades, e (iv) 9,1% ao

ano, em percentual correspondente a 0,76% ao mês, para o quarto ano de suas atividades, calculados com base no valor da captação, líquida de despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo.

Shopping Jardim Sul

Shopping Jardim Sul, situado na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Giovanni Gronchi, n.º 5.819, Morumbi, 29º Subdistrito – Santo Amaro e constituído por 01 (um) bloco com 08 (oito) pavimentos, Lojas estas que são objeto das matrículas n.ºs 311.650 a 311.920 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, o qual encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo - SP sob o n.º 170.201.0154-1, imóvel comercial cuja fração de até 40,00% deverá ser adquirida pelo Fundo.

Vagas

A fração ideal de até 40% dos direitos aquisitivos relativos às Vagas de Garagem 01 e Vagas de Garagem 02, utilizadas pelo Shopping Jardim Sul, as quais, nos termos do memorial de incorporação registrado sob o n.º 04 (R.04) da matrícula n.º 334.364 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, serão unidades autônomas condominiais descritas e caracterizadas em matrículas próprias e obterão o seu cadastramento fiscal individualizado perante a Prefeitura do Município de São Paulo.

Vendedora

Proffito.

RESUMO DA DISTRIBUIÇÃO

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”, a partir da página 56 deste Prospecto.

Administradora	Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária
Constituição e Aprovação da Oferta Pública	O Instrumento Particular em que a Administradora deliberou a constituição e a Oferta Pública Primária de Cotas, datado de 02 de janeiro de 2012, foi devidamente registrado perante o 7º Oficial de Registros de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo sob o nº 1796164, em 03/01/2012 e posteriormente rerratificado em 04 e 12 de janeiro, em 02 de fevereiro de 2012 e em 20 de março de 2012, devidamente registrados perante o 7º Oficial de Registros de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo sob os nº 1796633, 1797366 e 1799756, 1805729 respectivamente.
Coordenador Líder	Banco BTG Pactual S.A.
Emissor	Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul - FII, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos cotistas.
Coordenadores Contratados	Banco Ourinvest S.A., HSBC Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e as demais Instituições Financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários

	convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta.
Corretora Consorciada	Instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários convidadas pelo Coordenador Líder e Coordenadores Contratados para participar da Oferta.
Valor Total da Distribuição	R\$ 222.306.000,00 (duzentos e vinte e dois milhões, trezentos e seis mil reais).
Número Total de Cotas a serem Emitidas	2.223.060 (dois milhões, duzentas e vinte três mil e sessenta) Cotas
Quantidade de Séries da presente Oferta	04 (quatro)
Quantidade de Cotas e Valor de cada Série	555.765 (quinhentas e cinquenta e cinco mil, setecentas e sessenta e cinco) cotas, no valor de R\$ 55.576.500,00 (cinquenta e cinco milhões, quinhentos e setenta e seis mil e quinhentos reais),
Distribuição Parcial ou Oferta Parcial	Na Emissão do Fundo será admitida a subscrição parcial das Cotas da emissão desde que sejam colocadas, no mínimo, todas as cotas da 1ª série. Caso não sejam subscritas a totalidade das cotas da 1ª série, o Fundo não será constituído e a emissão será cancelada. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400 e observado o procedimento operacional da BM&FBovespa, o subscritor pode, no ato da aceitação, indicar se, ocorrendo a subscrição parcial das cotas, pretende ou não participar do Período de Retratação. O Período de Retratação terá início após a última Data de Liquidação quando será publicado comunicado (“Comunicado ao Mercado”), informando o total

de Cotas distribuídas e o montante total captado pelo Fundo em razão das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta. No Período de Retratação, o investidor deverá, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, a contar da data de publicação do Comunicado ao Mercado, enviar comunicação à instituição financeira participante da Oferta com a qual efetuou sua ordem de subscrição de Cotas, informando se pretende receber: (i) a totalidade das cotas ofertadas; (ii) uma proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas ofertadas (2.223.060 [dois milhões duzentos e vinte e três mil e sessenta] cotas), definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao mínimo de 100 (cem) Cotas da emissão previsto para a Oferta; ou ainda, (iii) se pretende cancelar o investimento, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas.

Preço de Emissão e Preço de Integralização da Cota	R\$ 100,00 (cem reais) cada Cota.
Taxa de Ingresso no Fundo	Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas.
Aplicação Inicial Mínima	R\$ 10.000,00 (dez mil reais), correspondentes a 100 (cem) cotas.
Forma de Distribuição	Pública, com a participação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.
Data de Liquidação	a) a 1ª série terá vencimento no prazo máximo de 150 (cento e cinquenta) dias; b) a 2ª série terá vencimento no prazo máximo de 160 (cento e sessenta) dias; c) a 3ª série terá vencimento no prazo máximo de 170 (cento e setenta) dias; e, d)

a 4ª série terá vencimento no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, ou, ainda, na data da conclusão da colocação da respectiva série, o que ocorrer primeiro.

Público Alvo

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, com objetivo de investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo. Não haverá qualquer esforço do Coordenador Líder ou dos Coordenadores Contratados para colocação das Cotas junto a investidores estrangeiros.

Inadequação do Investimento

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas dos fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

Prazo de Distribuição

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

Considerando o período de 6 (seis) meses para distribuição da oferta e a remuneração dos

investidores no período, a BM&FBOVESPA efetuará a criação de recibos de subscrição, para cada Período de Alocação, conforme definido abaixo. Os recibos de subscrição serão identificados no sistema de custódia da BM&FBOVESPA com códigos ISIN específicos para cada recibo de subscrição, pois ao final da oferta os investidores serão remunerados de acordo com os recibos aos quais foram subscritos.

Durante o período da oferta, os recibos de subscrição ficarão bloqueados na custódia da BM&FBOVESPA e serão remunerados exclusivamente ao final da oferta.

Tipo de Distribuição

Primária.

Regime de Colocação

A colocação será realizada sob o regime de melhores esforços.

Taxa de Administração do Fundo

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,20% 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 à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M 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 do Regulamento, cujo montante mensal será calculado com base na tabela de referência constante do Anexo 1 do Regulamento, aplicada

pelo prestador de serviço.

Publicidade

A Administradora publicará todos os atos e decisões relacionados ao Fundo, que serão veiculados na página da Administradora na rede mundial de computadores:

www.brazilianmortgages.com.br.

Pessoas Vinculadas

Consideram-se pessoas vinculadas, nos termos do art. 55 da Instrução CVM 400, os controladores ou administradores das instituições intermediárias e do emissor ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau.

1.2. 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 seu Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo tem como objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários do tipo Shopping Center por meio da aquisição de (i) até 40,00% do Shopping Jardim Sul, e (ii) de até 40% dos direitos aquisitivos relativos às Vagas.

Os recursos captados na primeira emissão, em 04 (quatro) séries, de Cotas do Fundo serão destinados à aquisição dos Imóveis-Alvo, pertencentes à Proffito. A fração dos Imóveis-Alvo estará livre e desembaraçada de quaisquer ônus e/ou garantias que possam recair sobre o mesmo no momento da outorga definitiva da escritura em nome do Fundo, observando-se as formalidades estabelecidas no Regulamento. Atualmente os Imóveis-Alvo encontram-se locados a diversos locatários conforme estabelece o CCV. De acordo com relatório de auditoria imobiliária, elaborado quando da aquisição do imóvel pela Proffito, foi identificada uma hipoteca averbada na matrícula-mãe das Vagas. Cabe ressaltar que, de acordo com o Instrumento Particular de Cessão de Direitos Aquisitivos e Outras Avenças, esta já deverá estar baixada quando da lavratura das escrituras de aquisição das Vagas pelo Fundo. Não foram identificados ônus sobre o Shopping Jardim.

Tendo em vista as condições estabelecidas na presente oferta, de que cada uma das 04 (quatro) séries somente será validada se forem captados a totalidade dos recursos referente às Cotas ofertadas em cada uma delas, o Fundo poderá adquirir a fração de 25 % dos Imóveis-Alvo com os recursos de cada série da emissão, da 1ª a 4ª, até atingir a totalidade dos 100,00% dos Imóveis-Alvo, que corresponde à fração de 40% da totalidade do Shopping Jardim Sul e Vagas. Assim:

- Quando houver a colocação integral das cotas da 1ª série, a fração adquirida corresponderá a 25,00 % dos Imóveis-Alvo;
- Quando houver a colocação integral das cotas da 2ª série, a fração adquirida corresponderá a 50,00 % dos Imóveis-Alvo;
- Quando houver a colocação integral das cotas da 3ª série, a fração adquirida corresponderá a 75,00 % dos Imóveis-Alvo;
- Quando houver a colocação integral das cotas da 4ª série, a fração adquirida corresponderá a 100,00 % dos Imóveis-Alvo.

A aquisição dos Imóveis-Alvo com todas as suas acessões e benfeitorias será feita, nos termos do CCV, pelo preço total de R\$ 207.500.000,00 (duzentos e sete milhões e quinhentos mil reais) estabelecido em conformidade com o laudo de avaliação elaborado pela Colliers

International, devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, aprovado pela Administradora.

O Fundo comunicará à Proffito o resultado da captação. Desde que verificada a colocação integral de, no mínimo, todas as cotas da 1ª série, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da concessão, pela CVM, da autorização para funcionamento do Fundo e respeitados os termos do CCV, a Proffito outorgará à Administradora, de acordo com a fração ideal que venha a ser adquirida, a escritura pública de transmissão de domínio do Imóvel (“Escritura”) referente ao Shopping Jardim Sul, bem como o Instrumento de Cessão referente as Vagas, com todas as suas acessões e benfeitorias, sendo o Fundo imitado na posse indireta dos Imóveis-Alvo também neste ato. Com a imissão do Fundo na posse indireta dos Imóveis-Alvo, o mesmo subroga-se em relação aos demais direitos e obrigações relativas aos Imóveis-Alvo (excetuados os ressalvados na respectiva escritura de compra e venda), especialmente, mas não se limitando, aos Contratos de Locação. No prazo de 15 (quinze) dias contados da lavratura da Escritura, os respectivos locatários serão informados da venda e compra do Shopping Jardim Sul ao Fundo. Dessa forma, serão mantidos os atuais contratos de locação relativos ao Shopping Jardim Sul.

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

A partir da data da imissão na posse indireta dos Imóveis-Alvo pelo Fundo, passarão a correr às suas expensas todos os impostos, taxas, tributos, despesas condominiais e de conservação do Imóvel que recaiam ou venham a recair sobre os Imóveis-Alvo, que deverão ser pagos nas épocas próprias às repartições competentes.

Nos termos e nas condições previstos na Lei nº 8.668/93, a Administradora será a proprietária fiduciária da fração adquirida dos Imóveis-Alvo com os recursos do Fundo, administrando e dispondo do Imóvel na forma e para os fins estabelecidos na legislação e/ou no Regulamento.

A Administradora tomou todas as providências cabíveis e verificou que: (i) os seguros contratados para a preservação dos Imóveis-Alvo que serão adquiridos com os recursos da presente Oferta são suficientes para a preservação do mesmo e estão em conformidade com a prática de mercado, e (ii) tomou todas providencias para atender qualquer exigência legal/regulamentar que não decorra de regulação da CVM.

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

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

1.3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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, observando a política de investimentos definida no Regulamento.

O Fundo terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente (i) auferir receitas por meio de 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 através da aquisição dos seguintes ativos:

I - Por ocasião da 1ª (primeira) emissão, os recursos serão destinados a aquisição dos Imóveis-Alvo;

II - Nas futuras emissões, por indicação da Administradora, poderão ser adquiridos pelo Fundo, outros empreendimentos imobiliários do tipo Shopping Center (“Alvo”); e

III - Letras Hipotecárias (LHs); Letras de Crédito Imobiliário (LCIs); Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs); Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário; Ações ou cotas de Sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário; (“Ativos”) (Alvo e Ativos são doravante denominados “Ativos-Alvo”); e

IV - 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 ou nos Ativos-Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

Além dos Imóveis-Alvo a serem adquiridos por ocasião da 1ª primeira emissão de cotas, o Fundo poderá 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 do Regulamento.

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;

1.4. ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO

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.

A Administradora do Fundo tem amplos e gerais poderes para gerir o patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto, exercer os direitos inerentes à propriedade dos bens integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os de ação, recurso e exceção, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do Fundo, convocar e presidir a assembleia geral de Cotistas do Fundo, 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 demais disposições aplicáveis.

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.brazilianmortgages.com.br).

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 reservas sobre seus negócios.

A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento, ou nas determinações da Assembleia de Cotistas.

A Administradora poderá, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

- vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, imóvel integrante do patrimônio do Fundo de acordo com as limitações impostas pelo Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.
- Adquirir Ativos-Alvo para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes do Regulamento.

A Administradora manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários, ou poderá contratar tais serviços externamente.

Para o exercício de suas atribuições a Administradora poderá contratar, às expensas do Fundo:

- empresa de auditoria independente registrada na CVM
- empresa especializada para administração predial, do condomínio e do fundo de promoção do empreendimento do tipo shopping center, bem como para a comercialização dos Imóveis-Alvo e de outros empreendimentos imobiliários. A empresa especializada contratada para os fins retro mencionados coordenará os serviços de gerenciamento

predial, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e garagens, bem como gerenciará as locações ou o arrendamento dos Imóveis-Alvo e a exploração do direito de superfície;

- consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Imóveis-Alvos para integrarem a carteira do Fundo.

Representantes dos Cotistas

O Fundo poderá ter um ou mais representantes dos Cotistas, eleitos em Assembleia Geral de Cotistas, com a observância dos requisitos previstos no Regulamento do Fundo.

1.5. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

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

- I. Remuneração da 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;
- 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 autorizadas pela Assembleia Geral, em especial as de manutenção, conservação e reparos de bens integrantes do patrimônio do Fundo.

Quaisquer despesas não expressamente previstas 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.

1.6. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS

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 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% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado porventura não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

(ii) para arcar com as despesas extraordinárias relativas aos ativos integrantes ao patrimônio do Fundo, a Administradora fica autorizada a constituir uma reserva de contingência

(“Reserva de Contingência”) por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas, até o limite de 1% do total dos ativos do Fundo.

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

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

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.

1.7.RENDA MÍNIMA GARANTIDA

A BR Malls, por si ou empresas controladas, garantirá ao Fundo, pelo período de 4 (quatro) anos a partir da data do efetivo pagamento do preço do Imóvel e das Vagas, uma rentabilidade mínima nominal de (i) 8,5% ao ano, em percentual correspondente a 0,71% ao mês, para o primeiro ano de suas atividades; (ii) 8,7% ao ano, em percentual correspondente a 0,73% ao mês, para o segundo ano de suas atividades; (iii) 8,9% ao ano, em percentual correspondente a 0,74% ao mês, para o terceiro ano de suas atividades, e (iv) 9,1% ao ano, em percentual correspondente a 0,76% ao mês, para o quarto ano de suas atividades, calculados com base no valor da captação, líquida de despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo.

Para efetivação da garantia mínima mensal, o administrador, deverá informar à BR Malls a rentabilidade obtida no mês anterior, e, em caso de não atingimento da renda mínima garantida, deverá solicitar o necessário aporte de recursos pela BR Malls. Quando a rentabilidade obtida em um mês exceder à renda mínima garantida, o valor excedente será represado e aplicado da mesma forma e nos mesmos ativos que a Reserva de Contingência e utilizado para o cálculo da rentabilidade dos meses subseqüentes.

Se ao final dos doze meses do primeiro ano da garantia BR Malls ao Fundo a rentabilidade do Fundo exceder 8,5% ao ano nominal (desconsiderados os aportes de recursos eventualmente realizados pela BR Malls), este excedente será distribuído ao cotista no mês subseqüente ao do período verificado. Se ao final dos doze meses do segundo ano da garantia BR Malls ao Fundo a rentabilidade do Fundo exceder 8,7% ao ano nominal (desconsiderados os aportes de recursos eventualmente realizados pela BR Malls), este excedente será distribuído ao cotista no mês subseqüente ao do período verificado. Se ao final dos doze meses do terceiro ano da garantia BR Malls ao Fundo a rentabilidade do Fundo exceder 8,9% ao ano nominal (desconsiderados os aportes de recursos eventualmente realizados pela BR Malls), este excedente será distribuído ao cotista no mês subseqüente ao do período verificado. Se ao final dos doze meses do quarto ano da garantia BR Malls ao Fundo a rentabilidade do Fundo

exceder 9,1% ao ano nominal (desconsiderados os aportes de recursos eventualmente realizados pela BR Malls), este excedente será distribuído ao cotista no mês subsequente ao do período verificado.

A obrigação de assegurar a Renda Mínima Garantida é exclusiva dos garantidores, não respondendo o Fundo, a Administradora e os Coordenadores em qualquer hipótese por esta obrigação.

2. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO

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

2.1 TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

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

Nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

2.2. TRIBUTAÇÃO DOS INVESTIDORES

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte – IRF – à alíquota de 20%. O Fundo deve distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, a cada seis meses, 95% dos lucros auferidos pelo regime de caixa.

Conforme previsto na Lei 11.033/04, são isentos de tributação pelo imposto de renda os rendimentos distribuídos às pessoas físicas pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Além disso, o referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas, e 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.

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

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

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

2.3. TRIBUTAÇÃO DO IMPOSTO SOBRE OPERAÇÕES FINANCEIRAS (“IOF”)

Operações que tenham por objeto a aquisição, cessão, resgate, repactuação de títulos e valores mobiliários, bem como o pagamento de suas liquidações estão sujeitas ao IOF, na forma prevista no Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.

Atualmente, somente haverá incidência de IOF no caso das hipóteses mencionadas acima ocorrerem antes de 30 dias contado a partir da data do investimento no Fundo. Neste caso, a incidência do IOF/Títulos será de 1% ao dia sobre o valor da operação, limitado a um percentual do rendimento, conforme previsto pela legislação fiscal em vigor. A alíquota do IOF pode ser majorada a qualquer momento, por meio de ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% (um e meio por cento) ao dia.

2.4. 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.

3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

3.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA OFERTA

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

SÉRIE	QUANTIDADE DE COTAS	PREÇO (R\$)	MONTANTE	
			R\$	%
1ª	555.765	100,00	55.765.500,00	25,00
2ª	555.765	100,00	55.765.500,00	25,00
3ª	555.765	100,00	55.765.500,00	25,00
4ª	555.765	100,00	55.765.500,00	25,00
TOTAL	2.223.060		222.306.000,00	100,00
Despesas de Marketing			398.610,00	0,18
Despesas de Publicação			150.000,00	0,07
Comissão de Colocação e Coordenação			5.557.650,00	2,50
Taxa de Fiscalização CVM			82.870,00	0,04
Taxa de Serviço BM&FBOVESPA			77.807,00	0,03

3.2. CUSTOS DA OFERTA

Despesas decorrentes da Oferta Pública:

- (a) **Despesa com o pagamento de comissão aos Coordenadores:** O Coordenador Líder e os demais Coordenadores Contratados a participar da Oferta farão jus às comissões de colocação e coordenação, correspondente a 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) no total, calculados sobre o valor das Cotas efetivamente colocadas, pagas integralmente pelo Fundo emissor ao Coordenador Líder que a seu exclusivo critério poderá contratar outros coordenadores para participar da oferta mediante remuneração a ser ajustada pelo próprio Coordenador Líder em instrumento específico.
- (b) **Taxa de Fiscalização da CVM:** Taxa de Fiscalização do Mercado de Capitais no valor de R\$ 82.870,00 (oitenta e dois mil, oitocentos e setenta reais), correspondente a 0,04% do valor total da Oferta. Custo incorrido pelo Fundo, não impacta significativamente o Preço de Emissão das Cotas de R\$ 100,00.
- (c) **Despesas de Marketing:** estimadas em R\$ 398.610,00 (trezentos e noventa e oito mil seiscentos e dez reais).
- (d) **Despesas de Publicação:** estimadas em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).
- (e) **Taxa de Serviço BM&FBOVESPA:** Para o controle e liquidação da Oferta, os custos são estimados em R\$ 77.807,00 (setenta e sete mil oitocentos e sete reais)

(f) Custo unitário da distribuição:

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	R\$ 100,00	2,82	2,82	R\$ 97,18

Outras Despesas consideradas como custos não recorrentes do Fundo:

ITBI: O ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis) será arcado pelo Fundo, na qualidade de comprador do Imóvel.

Taxa de Registro: Taxa cobrada no registro da escritura do imóvel, estimada em R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais)

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

O montante total da Oferta do Fundo para aquisição de fração ideal do empreendimento imobiliário é de R\$ 222.306.000,00 (duzentos e vinte e dois milhões, trezentos e seis mil reais), dividido em 2.223.060 (dois milhões, duzentas e vinte três mil e sessenta) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, em 04 (quatro) séries de 555.765 (quinhentas e cinquenta e cinco mil, setecentas e sessenta e cinco) cotas, no valor de R\$ 55.576.500,00 (cinquenta e cinco milhões, quinhentos e setenta e seis mil e quinhentos reais) cada série.

Emissão de Cotas foi aprovada conforme Instrumento Particular de Constituição do Fundo datado de 02 de janeiro de 2012, rerratificado em 04 e 12 de janeiro de 2012, em 02 de fevereiro de 2012, e em 20 de março de 2012, todos devidamente registrados no Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado de São Paulo, por meio dos quais a Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária deliberou pela constituição do Fundo e aceitou exercer a função de ser a sua Administradora e, ainda, deliberou sobre as condições da distribuição pública das Cotas.

A Oferta de Cotas para a constituição do Fundo dar-se-á através do Coordenador Líder e das instituições financeiras participantes da oferta, se contratadas, na qualidade de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

As Cotas deverão ser subscritas por meio do mercado de balcão não organizado da BM&FBOVESPA. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25 (“BM&FBOVESPA”).

A presente Oferta das Cotas do Fundo será efetuada com observância dos seguintes requisitos: (i) não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas; (ii)

buscar-se-á atender quaisquer Investidores interessados na subscrição das Cotas; (iii) deverá ser observado, ainda, que somente poderão ser subscritas, em distribuição primária, quantidades mínimas de 100 (cem) Cotas, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), não sendo admitidas Cotas fracionárias (Aplicação Inicial Mínima).

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

Caso, ao final do período de distribuição ou em caso de rateio proporcional na liquidação das Cotas, reste um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, será, neste caso, autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas do Fundo. Fica admitida ainda, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a faculdade de subscrição de Cotas do Fundo pelo Coordenador Líder.

As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, nas respectivas datas de vencimento de cada série. Dessa forma, as Séries terão, seus respectivos prazos de vencimento contados a partir da data da publicação do Anúncio de Início da distribuição, sendo que: a) a 1ª série terá vencimento no prazo máximo de 150 (cento e cinquenta) dias; b) a 2ª série terá vencimento no prazo máximo de 160 (cento e sessenta) dias; c) a 3ª série terá vencimento no prazo máximo de 170 (cento e setenta) dias; e, d) a 4ª série terá vencimento no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, ou, ainda, na data da conclusão da colocação da respectiva série, o que ocorrer primeiro.

De acordo com o disposto no Artigo 18, da Instrução CVM 400, o prazo máximo para a subscrição da totalidade das Cotas de cada emissão é de até 6 (seis) meses, contado da data de publicação do Anúncio de Início.

Considerando o período de 6 (seis) meses para distribuição da Oferta e a remuneração dos investidores no período, a BM&FBOVESPA efetuará a criação de recibos de subscrição, para cada Período de Alocação, conforme definido abaixo. Os recibos de subscrição serão identificados no sistema de custódia da BM&FBOVESPA com códigos ISIN específicos para cada recibo de subscrição, pois ao final da oferta os investidores serão remunerados de acordo com os recibos aos quais foram subscritos.

Durante o período da Oferta, os recibos de subscrição ficarão bloqueados na custódia da BM&FBOVESPA e serão remunerados exclusivamente ao final da Oferta.

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

A Administradora poderá requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, em caso de alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da

apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, ou acarretem aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta.

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

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

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

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

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

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 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 da Instituição Intermediária pela qual tenha manifestado sua aceitação à oferta, até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da comunicação enviada pelo Coordenador Líder e/ou Instituição Intermediária, conforme mencionado acima, presumida a intenção de manter o investimento no caso de silêncio.

3.5. PÚBLICO ALVO

De acordo com o item 3.2.7, do Anexo III, da Instrução CVM 400, o Coordenador Líder declara que o Fundo é destinado a Investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, com objetivo de investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo. Não haverá qualquer esforço do Coordenador Líder ou dos Coordenadores Contratados para colocação das Cotas junto a investidores estrangeiros.

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

Não há restrições quanto ao limite de subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por um único cotista. Não obstante, 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 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.

3.6. INADEQUAÇÃO DA OFERTA A INVESTIDORES

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas dos fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

3.7. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO

Não será admitida a negociação secundária dos recibos de subscrição custodiados na BM&FBOVESPA durante a oferta.

As Cotas, após integralizadas e o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, e a partir do momento em que as mesmas possuírem direitos iguais, passarão a ser negociadas exclusivamente no Mercado de Balcão Organizado administrado pela BM&FBOVESPA.

3.8. DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS

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

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

As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes.

A partir da publicação 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 pública, independentemente de qual a emissão subscrita, terão os mesmos direitos.

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

3.9. CRONOGRAMA

A seguir, um cronograma estimado das etapas da oferta:

<i>Evento</i>	<i>Data de Realização/Data Prevista (1)</i>
Pedido de Registro da Oferta na CVM	
Disponibilização do Prospecto Preliminar da Oferta	13 de janeiro de 2012
Publicação do Aviso ao Mercado	02 de abril de 2012
Obtenção do registro da Oferta junto à CVM	07 de maio de 2012
Publicação do Anúncio de Início	
Disponibilização do Prospecto Definitivo da Oferta	08 de maio de 2012
Início do Prazo de Oferta Pública	
Encerramento do Prazo para Oferta Pública	03 de novembro de 2012
Publicação do Anúncio de Encerramento	

(1) Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder e do Emissor.

3.10. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

Na 1ª (primeira) emissão do Fundo será admitida a subscrição parcial das Cotas da emissão desde que sejam colocadas, no mínimo, todas as Cotas da 1ª série. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400 e observado o procedimento operacional da BM&FBovespa, o subscritor pode, no ato da aceitação, indicar se, ocorrendo a subscrição parcial das cotas, pretende ou não participar do Período de Retratação.

O Período de Retratação terá início após a última Data de Liquidação quando será publicado comunicado (“Comunicado ao Mercado”), informando o total de Cotas distribuídas e o montante total captado pelo Fundo em razão das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta. No Período de Retratação, o investidor deverá, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, a contar da data de publicação do Comunicado ao Mercado, enviar comunicação à instituição financeira participante da Oferta com a qual efetuou sua ordem de subscrição de Cotas, informando se pretende receber: (i) a totalidade das cotas ofertadas; (ii) uma proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas ofertadas (2.223.060 [dois milhões duzentos e vinte e três mil e sessenta] cotas), definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao mínimo de 100 (cem) Cotas da Emissão previsto para a Oferta; ou, ainda, (iii) se pretende cancelar o investimento, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. Nesse caso, os recursos serão devolvidos aos cotistas na forma prevista no parágrafo abaixo.

Caso ao final do prazo de subscrição, não seja subscrita a totalidade das Cotas da 1ª série, o Fundo não será constituído e a Oferta será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos cotistas, obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas da emissão subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em 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, bem como as despesas relativas à Oferta, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme previsto acima, os investidores deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

4. DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS

4.1. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS COTAS

Através do “Instrumento Particular de Contrato de Melhores Esforços para Distribuição Pública de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul - FII” celebrado em 20 de março de 2012, o Fundo, representado pela sua Administradora, a Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, contratou o Banco BTG Pactual S.A. para atuar como Coordenador Líder da Oferta Pública das Cotas.

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

Considerando o período de 6 (seis) meses para distribuição da oferta e a remuneração dos investidores no período, a BM&FBOVESPA efetuará a criação de recibos de subscrição, para cada Período de Alocação, conforme definido abaixo. Os recibos de subscrição serão identificados no sistema de custódia da BM&FBOVESPA com códigos ISIN específicos para cada recibo de subscrição, pois ao final da oferta os investidores serão remunerados de acordo com os recibos aos quais foram subscritos.

Durante o período da oferta, os recibos de subscrição ficarão bloqueados na custódia da BM&FBOVESPA e serão remunerados exclusivamente ao final da oferta.

O Banco BTG Pactual S.A., na qualidade de Coordenador Líder da distribuição, fica autorizado a representar o Fundo emissor 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 lhes decorrem do contrato, ficou ele constituído pelo Fundo seu bastante procurador, investido de poderes especiais para que passe quitação nos boletins de subscrição das cotas cujo processamento venha a realizar, podendo o mesmo ser substabelecido, total ou parcialmente, única e exclusivamente às instituições financeiras que vierem a aderir aos termos do contrato de colocação.

O contrato da distribuição está disponível para consulta e reprodução no seguinte endereço do Coordenador Líder:

Banco BTG Pactual S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 8º a 10º andares, São Paulo, SP

At.: Sr. Bruno Licarião

Tel: (11) 3383-2000

Fax:(11) 3383-2566

E-mail: 01-juridico-renda-fixa@btgpactual.com

Remuneração dos Coordenadores

Pelos serviços distribuição, o Fundo pagará ao Coordenador Líder por cada cota colocada, o equivalente a 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) a título de comissão, incidente sobre o valor de cada cota efetivamente colocada no mercado (“Comissão Base”), a ser alocada da seguinte forma:

Ao Coordenador Líder:

- 2,0% (dois inteiros por cento) a título de Comissão de Colocação, incidentes sobre as cotas efetivamente colocadas no mercado pelo Coordenador Líder;
- 0,50% (cinco décimos por cento) a título de Comissão de Coordenação, incidentes sobre as cotas efetivamente colocadas no mercado pelo Coordenador Líder;
- A diferença entre a Comissão Base e a Comissão de Colocação devida a cada Corretora Consorciada nos termos do disposto a seguir, a ser paga ao Coordenador Líder.

Às Corretoras Consorciadas:

- 1,0% (um inteiro por cento) a título de Comissão de Colocação, incidentes sobre as cotas efetivamente colocadas no mercado por cada Corretora Consorciada que colocar até 10.000 cotas,
- 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) a título de Comissão de Colocação, incidentes sobre as cotas efetivamente colocadas no mercado por cada Corretora Consorciada que colocar de 10.001 a 50.000 cotas;
- 2,0% (dois inteiros por cento) a título de Comissão de Colocação, incidentes sobre as cotas efetivamente colocadas no mercado por cada Corretora Consorciada que colocar acima de 50.001 cotas.

Ficou estabelecido no instrumento de colocação que, no caso de cotas efetivamente colocadas no mercado pelo Coordenador Líder, a remuneração devida será de 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) a ser paga integralmente pelo Fundo emissor ao Coordenador Líder que a seu exclusivo critério poderá contratar outros coordenadores para participar da oferta mediante remuneração a ser ajustada pelo próprio Coordenador Líder em instrumento específico.

O Banco BTG Pactual S.A., na qualidade de Coordenador Líder da distribuição, fica autorizado a representar o Fundo emissor 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 lhes decorrem desse Contrato, ficou ele constituído pelo Fundo emissor seu bastante procurador, investido de poderes especiais para que passe quitação nos boletins de subscrição

das cotas cujo processamento venha a realizar, podendo o mesmo ser substabelecido, total ou parcialmente, única e exclusivamente às instituições financeiras que vierem a aderir aos termos do Contrato de colocação.

4.2. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder

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

Além do relacionamento referente à presente Oferta, a Administradora do Fundo mantém relacionamento comercial com o BTG Pactual e/ou com as sociedades integrantes de seu conglomerado econômico. Nesse contexto, na data deste Prospecto, a Administradora do Fundo possui 2 (duas) contas investimento junto ao Coordenador Líder.

Nos últimos 12 meses, o Coordenador Líder não participou de ofertas de valores mobiliários emitidos pela Administradora do Fundo.

O Coordenador Líder e Banco Panamericano S.A. (“Panamericano”), sociedade de seu conglomerado econômico, celebrou com acionistas da Brazilian Finance & Real Estate S.A. (“BFRE”) e com acionistas do Ourinvest, em 31 de janeiro de 2012, documentos definitivos de compra para aquisição indireta de da totalidade do capital social da BFRE, sendo que a conclusão e fechamento da operação estão sujeitos à verificação de condições, incluindo a aprovação (i) pelo BACEN da transferência do controle acionário da Administradora do Fundo; e (ii) pelos acionistas do Panamericano da aquisição dos Ativos de Originação, Financiamento e Securitização, em Assembleia Geral Extraordinária, nos termos dos Fatos Relevantes publicados pelo Coordenador Líder em 01 de fevereiro de 2012 e 28 de dezembro de 2011. Caso as condições sejam verificadas e a aquisição seja concluída, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico passarão a deter indiretamente a totalidade das ações representativas do capital social da Administradora.

Por fim, a Administradora mantém, ainda, relacionamento com o BTG Pactual e seu conglomerado econômico em aplicações financeiras envolvendo certificados de depósito interbancários – CDI emitidos entre 14 de fevereiro de 2012 e 08 de março de 2012 e com vencimentos entre 8 de fevereiro de 2013 e 8 de março de 2013, e contam com remuneração correspondente de 102,5% do CDI, observadas as condições de resgate dos respectivos títulos. Tais operações foram contratadas com a finalidade de aplicações financeiras e possuíam, em 15 de março de 2012, saldo em aberto no valor de aproximadamente R\$55,0 milhões.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto em “Remuneração dos Coordenadores” na página 36 deste Prospecto, não há qualquer outra

remuneração a ser paga ao Coordenador Líder 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, o Coordenador Líder 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 do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento da Administradora com o Banco Ourinvest S.A. (Coordenador Contratado)

Na data deste prospecto, a Administradora e o Banco Ourinvest S.A. não estão sujeitos ou sob controle comum, nem são sociedades coligadas nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

Há duas sociedades do tipo “*holding*” sob denominação Ourinvest: Ourinvest Real Estate Holding S.A. (“Ourinvest Holding”) e Ourinvest Participações S.A. (“Ourinvest Participações”). A primeira, Ourinvest Holding, controla indiretamente a Brazilian Mortgages, Administradora e a segunda, Ourinvest Participações, controla diretamente o Banco Ourinvest S.A., Coordenador Contratado da Oferta.

Embora com denominações similares, Ourinvest Holding e Ourinvest Participações são sociedades distintas, possuindo apenas alguns acionistas em comum, mas controladores diferentes. Portanto, a Administradora e o Coordenador Banco Ourinvest são instituições financeiras que possuem controladores finais diferentes. Além disso, a Ourinvest Holding não detém qualquer participação, direta ou indireta, no capital social do Coordenador e a Ourinvest Participações, por sua vez, não detém qualquer participação, direta ou indireta no capital social da Administradora.

Ademais, a Administradora possui o seguinte relacionamento comercial com o Banco Ourinvest S.A.:

- Contrato de Intermediação na Comercialização de Títulos celebrado em 02 de maio de 2002, aditado em 01 de dezembro de 2003, válido por prazo indeterminado, tendo por objeto a negociação de compra e venda para investidores pessoas físicas e jurídicas, de Letras Hipotecárias e Letras de Créditos Imobiliários emitidas pela Brazilian Mortgages. A remuneração ajustada para a prestação desse serviço é de 1% sobre o valor negociado no mês.

- Contrato para Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Valores Mobiliários celebrado em 25 de fevereiro de 2011, válido por prazo indeterminado, tendo por objeto a prestação, pelo Coordenador Banco Ourinvest, de serviço de gestão de carteiras de valores mobiliários para o Fundo de Investimento Imobiliário – FII Excellence, o Fundo de Investimento Imobiliário Brazilian Capital Real Estate Fund I – FII e o BC Fundo de Fundos de Investimentos Imobiliários

– FIII, todos administrados pela Brazilian Mortgages. Para essa prestação de serviços o Coordenador Banco Ourinvest não faz jus ao recebimento de qualquer remuneração.

- Acordo Comercial para intermediação de venda de Letras de Créditos Imobiliários firmado entre Citibank DTVM S.A., empresa do Grupo Citibank, e Banco Ourinvest, sendo a Brazilian Mortgages interveniente. Referido acordo comercial foi celebrado entre as partes em 15 de setembro de 2009, sendo válido por prazo indeterminado, tendo por objeto a negociação de compra e venda para investidores pessoas físicas e jurídicas, de Letras Hipotecárias e Letras de Créditos Imobiliários emitidas pela Brazilian Mortgages. A remuneração ajustada entre o Citi e o Banco Ourinvest para a intermediação da venda objeto deste acordo é de 0,30% ao ano sobre o valor dos títulos negociados.

- Contrato de Distribuição Pública de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Floripa Shopping celebrado em 08 de julho de 2009, entre o Banco Ourinvest e o Citibank, válido enquanto perdurarem as obrigações ali previstas, tendo por objeto a colocação de cotas do Fundo, sob o regime de melhores esforços do Fundo de Investimento Imobiliário Floripa Shopping, atualmente administrado pela Brazilian Mortgages em substituição ao Ourinvest conforme Ata de Assembleia Geral de Cotistas datada de 25 de outubro de 2010. Pela prestação desse serviço o Citibank recebe uma remuneração mensal equivalente a 60% (sessenta por cento) calculada sobre o valor da taxa de administração efetivamente paga à Administradora.

Relacionamento do Coordenador Líder com os demais participantes da Oferta Pública

O Coordenador Líder declara que não possui qualquer relacionamento relevante, além dos relacionamentos usuais referente às suas atividades comerciais com as demais partes envolvidas com o Fundo, bem como o relacionamento acima mencionado. Adicionalmente, caso, ao final do período de distribuição, reste um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, será, neste caso, autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas do Fundo. Fica admitida ainda, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a faculdade de subscrição de Cotas do Fundo pelo Coordenador Líder.

Relacionamento da Administradora com as partes envolvidas, com o Fundo e a Oferta Pública

A Administradora do Fundo celebrou o Contrato de Distribuição com o Coordenador Líder, admitida a participação de outros Coordenadores, instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, por meio do qual os Coordenadores serão responsáveis pela distribuição pública das Cotas, sob regime de melhores esforços, nos termos descritos no item 4.1 acima. O Coordenador Líder poderá manter relações negociais com as demais partes envolvidas, com o Fundo e a Oferta Pública no exercício de suas atividades ordinárias no âmbito do mercado financeiro e de capitais.

Não existe outra remuneração envolvida entre as partes, com exceção daquelas previstas nos respectivos contratos de prestação de serviço firmado com os prestadores de serviços ao Fundo.

4.3. CONFLITOS DE INTERESSE

Com relação à presente Oferta, as eventuais relações contratuais ou societárias existentes entre a Administradora do Fundo, os Coordenadores e demais contratados não ensejam possíveis conflitos de interesse.

4.4. PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO E LIQUIDAÇÃO

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

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

A Oferta das Cotas do Fundo será efetuada com observância dos seguintes requisitos: (i) não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas; (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores interessados na subscrição das Cotas; (iii) deverá ser observado, ainda, que somente poderão ser subscritas, em distribuição primária, quantidades mínimas de 100 (cem) Cotas no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), não sendo admitidas cotas fracionárias (“Aplicação Inicial Mínima”).

Caso, ao final do período de distribuição ou em caso de rateio proporcional na liquidação das Cotas, reste um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, será, neste caso, autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas do Fundo. Fica admitida ainda, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a faculdade de subscrição de Cotas do Fundo pelo Coordenador Líder. Não há restrição 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.

Liquidação

A liquidação dos pedidos de compra se dará no terceiro dia útil (“Data de Liquidação”) posterior ao período de 5 (cinco) dias úteis (“Período de Alocação”) no qual foram alocadas as cotas, pelo módulo bruto, de acordo com as regras da BM&FBOVESPA. Os Períodos de Alocação serão realizados até que seja verificado (i) a colocação integral das Cotas; (ii) o decurso do prazo de 6 (seis) meses; ou, ainda, (iii) o encerramento parcial da Oferta, a critério do Coordenador Líder.

Caso, ao final da última Data de Liquidação, os pedidos de compra forem superiores ao montante total da Oferta (R\$ 222.306.000,00), será realizado o rateio proporcional à

quantidade demandada no último Período de Alocação, ficando plenamente atendidos os investidores que liquidaram os pedidos nos Períodos de Alocação anteriores. O rateio proporcional será realizado primeiro entre os cotistas, desse Período de Alocação, que tiverem assinalado a opção de participar do período de retratação, conforme definido abaixo.

Encerrados os Períodos de Alocação, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da Oferta, será aberto um período de retratação no qual, os investidores que tiverem assinalado essa opção no momento da subscrição, poderão retratar o seu pedido e escolher a quantidade de Cotas que desejam subscrever (“Período de Retratação”), observado o disposto no item “Subscrição Parcial/Cancelamento da distribuição” abaixo.

Após o Período de Retratação, será apurada a quantidade de cotas subscritas e quantas séries poderão ser integralizadas com o montante captado. Verificado que a quantidade de cotas subscritas não seja múltiplo inteiro de 555.765 (quinhentos e cinquenta e cinco mil, setecentos e sessenta e cinco cotas), serão adotados os seguintes procedimentos:

- (i) o Coordenador Líder e/ou as instituições financeiras participantes da Oferta poderão, a seu exclusivo critério, subscrever as cotas necessárias para que seja concluída a série. Nesse caso, a Oferta será encerrada com o montante de Cotas referente às séries integralizadas; ou
- (ii) caso o Coordenador Líder e/ou as instituições financeiras participantes da Oferta não exerçam a faculdade de subscrição das cotas remanescentes e não seja atingido o montante para ser completada a respectiva série, a Oferta será encerrada com o montante total de Cotas subscritas e integralizadas. Nesse caso, o Fundo irá adquirir a fração do Imóvel correspondente às séries totalmente integralizadas e o saldo remanescente da série não completada, será devolvido aos investidores, na proporção das cotas subscritas e integralizadas na Oferta, como redução de capital. A devolução dos recursos aos investidores ocorrerá até a primeira distribuição de rendimentos, inclusive. Eventuais rendimentos líquidos decorrentes das aplicações em renda fixa do saldo remanescente serão distribuídos aos cotistas juntamente com a primeira distribuição de rendimentos.

Ao final da última Data de Liquidação, verificado falha na liquidação ou sobras de cotas, no montante de até 20.000 cotas, o Coordenador Líder e/ou as instituições financeiras participantes da Oferta poderão subscrever as cotas remanescentes autorizando, nesse caso, o bloqueio dos pedidos de compra junto a BM&FBOVESPA.

A partir da publicação 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 pública terão os mesmos direitos dos atuais cotistas do Fundo.

4.5. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ

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

4.6. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos da presente distribuição permitirão que o Fundo adquira, para imediata locação, fração de (i) até 40,00% do imóvel denominado Shopping Jardim Sul, situado na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Giovanni Gronchi, nº 5.819, Morumbi, 29º Subdistrito – Santo Amaro, composto de 01 (um) bloco com 08 (oito) pavimentos, Lojas estas que são objeto das matrículas nºs 311.650 a 311.920 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, o qual encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo - SP sob o nº 170.201.0154-1; e (ii) de até 40% dos direitos aquisitivos relativos às Vagas de Garagem 01 e Vagas de Garagem 02, as quais, nos termos do memorial de incorporação registrado sob o n.º 04 (R.04) da matrícula n.º 334.364 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, serão unidades autônomas condominiais descritas e caracterizadas em matrículas próprias e obterão o seu cadastramento fiscal individualizado perante a Prefeitura do Município de São Paulo

A fração do Imóvel a ser adquirida é atualmente de propriedade da Proffito que, na proporção da sua participação no empreendimento, o aluga a diversos inquilinos. Com a imissão do Fundo na posse indireta dos Imóveis-Alvo, o mesmo subroga-se em relação aos demais direitos e obrigações relativas aos Imóveis-Alvo (excetuados os ressalvados na respectiva escritura de compra e venda), especialmente, mas não se limitando, aos Contratos de Locação.

Tendo em vista as condições estabelecidas na presente oferta, de que cada uma das 04 (quatro) séries somente será validada se forem captados a totalidade dos recursos referente às Cotas ofertadas em cada uma delas, o Fundo poderá adquirir a fração de 25 % da fração pretendida dos Imóveis-Alvo com os recursos de cada série da emissão, da 1ª a 4ª, até atingir a totalidade dos 100,00% dos Imóveis-Alvo, que corresponde à fração de 40% da totalidade do Shopping Jardim Sul e Vagas. Assim:

- Quando houver a colocação integral das cotas da 1ª série, a fração adquirida corresponderá a 25,00 % dos Imóveis-Alvo;
- Quando houver a colocação integral das cotas da 2ª série, a fração adquirida corresponderá a 50,00 % dos Imóveis-Alvo;
- Quando houver a colocação integral das cotas da 3ª série, a fração adquirida corresponderá a 75,00 % dos Imóveis-Alvo;
- Quando houver a colocação integral das cotas da 4ª série, a fração adquirida corresponderá a 100,00 % dos Imóveis-Alvo.

A aquisição da totalidade da fração pretendida dos Imóveis-Alvo com todas as suas acessões e benfeitorias será feita, nos termos do CCV, pelo preço total de R\$ 207.500.000,00 (duzentos e sete milhões e quinhentos mil reais) estabelecido em conformidade com o laudo de avaliação elaborado pela Colliers International, devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, aprovado pela Administradora.

Caso não seja colocada a totalidade das Cotas da 1ª emissão e os Imóveis-Alvo não sejam integralmente adquiridos, o Fundo poderá, no futuro, realizar novas emissões para obtenção dos recursos necessários à aquisição da fração remanescente.

5. NOVAS EMISSÕES

Por proposta da Administradora, o Fundo poderá, encerrada as presentes Emissões, e, após obtida prévia autorização da CVM, realizar novas emissões de Cotas, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e/ou direitos reais, observadas as disposições do seu Regulamento, especialmente no que se refere à política de investimento e as regras a serem novas emissões, sendo observado, principalmente, que:

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

(ii) aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, 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, por prazo não inferior a 10 (dez) dias;

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

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

(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 472, 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 472, 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, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a

contar da data de publicação do Anúncio de Início. 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 400;

(x) A integralização das cotas de nova emissão poderá ser à vista ou em prazo determinado no boletim de subscrição, por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição e no Regulamento; e

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

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

Nesse sentido, todos os atos e decisões relacionados ao Fundo serão veiculados na página da rede mundial de computadores da Administradora (www.brazilianmortgages.com.br).

7. VISÃO GERAL DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O que são?

Os Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs") são comunhões de recursos captados junto a investidores e destinados a aplicações no setor imobiliário, nos termos da Lei 8.668, da Lei nº 9.779/99, da Instrução CVM 472 e demais regras aplicáveis.

Os FIIs se colocam como alternativa de investimento no setor imobiliário, com boa equação de risco e retorno, substituindo a aquisição direta de imóveis.

Os FIIs permitem ao pequeno investidor ingressar em projetos/empreendimentos imobiliários de grande porte e participar do lucro obtido através da exploração comercial de tais ativos (Ex. Shopping Centers, edifícios comerciais etc.), e ainda contam com a comodidade de investimento da Bolsa de Valores.

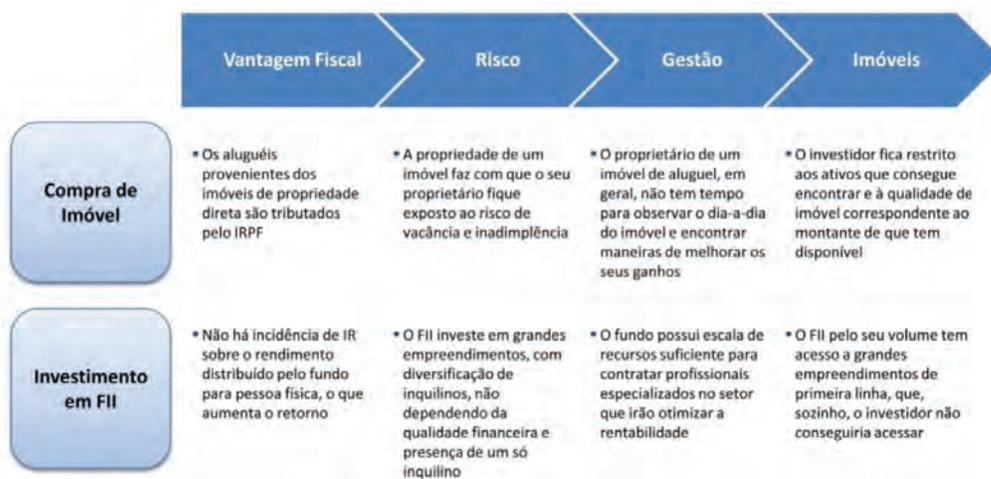
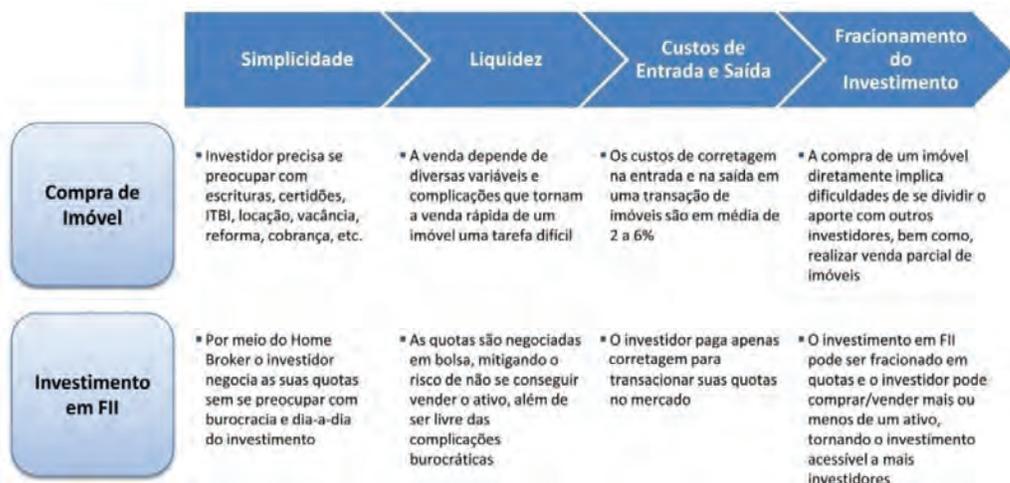
Ilustração de Investimento em Fundo de Investimento Imobiliário



O investidor pessoa física ainda recebe rendimentos sem pagar Imposto de Renda (os rendimentos distribuídos mensalmente aos cotistas Pessoas Físicas que detenham menos de 10% das quotas são isentos de IR, desde que o fundo possua pelo menos 50 cotistas e seja negociado em mercado. Pessoas Jurídicas e demais pagam 20% de imposto sobre os rendimentos).

Comparativo: investir em imóveis diretamente x através do FII.

O FII é uma solução bastante interessante para investimento no setor imobiliário, possibilitando a realização de operações com eficiência tributária e outras vantagens apresentadas a seguir:



Assim, esse instrumento substitui o investimento complicado em imóveis, que implicam o pagamento de diversas taxas, tributos e trâmite burocrático de cartórios, bem como, permite o investimento em imóvel sem a preocupação de relacionamento com inquilino.

Os FIIs têm atraído investidores com interesse em investimentos de longo prazo, que buscam mitigar seu risco pela garantia real sobre bens imóveis, visando exposição sobre o mercado imobiliário brasileiro, que é um dos que mais cresce no mundo, para obter investimentos com solidez, segurança e rentabilidade.

Rendimentos (Yield)

Semelhante a uma aplicação em Renda Fixa, os FIIs pagam rendimentos previsíveis provenientes das receitas dos ativos em que investe (imóveis, CRI's, etc...).

Por lei, os FIIs devem distribuir 95% do resultado apurado aos cotistas. Tradicionalmente, esse pagamento é mensal. Esse rendimento pode ser comparado ao juro recebido na aplicação em Renda Fixa, ou ao dividendo recebido no investimento em Ações.

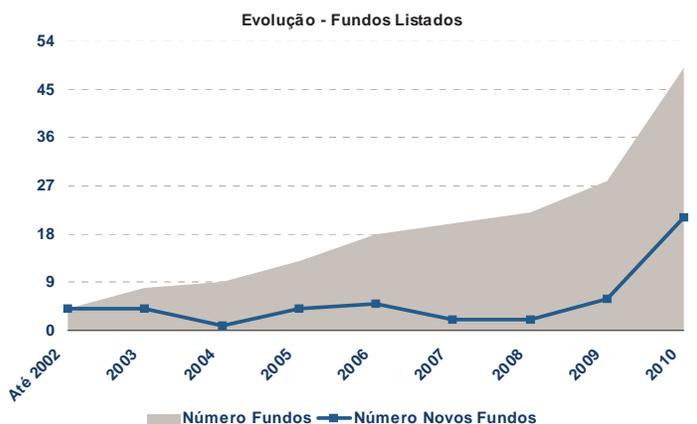
Os FIIs são fundos fechados, ou seja, não permitem resgate das cotas. O investidor realiza o resultado vendendo suas cotas no mercado secundário ou, quando for o caso, na dissolução do fundo com a venda dos seus ativos e distribuição proporcional do patrimônio aos cotistas.

Momento da Indústria

Os FIIs surgiram no Brasil em junho de 1993, e sofreram várias adaptações até que chegassem ao formato atual. Essas alterações possibilitaram o forte crescimento nos últimos anos.

Em julho de 2011, a indústria de FIIs era composta por 115 (cento e quinze) fundos, de acordo com informações obtidas no site da CVM, negociados em diversos ambientes. Desses, 30 fundos são listados na Bolsa da BM&FBOVESPA, com valor de mercado de R\$ 4,2 bi. No Balcão Organizado da BM&FBOVESPA são listados outros 21 fundos, com valor de mercado de R\$ 4,9 bi. Outros 5 fundos são listados na Cetip, com valor de mercado de R\$ 1,2 bi. E os demais em negociações privadas.

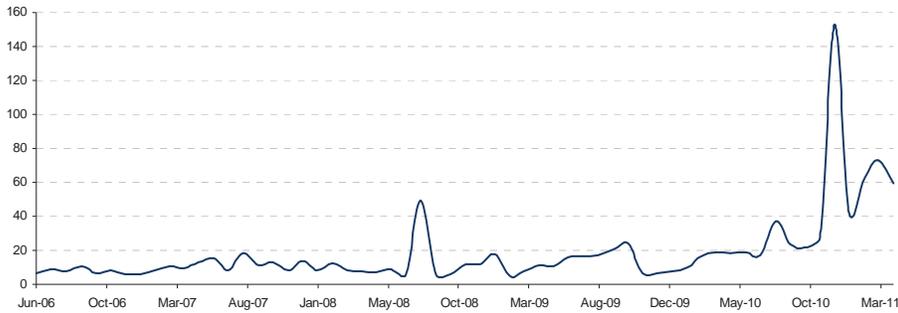
Como pode ser observado no gráfico abaixo, a quantidade de novos fundos listados na BM&FBovespa vêm aumentando em ritmo cada vez mais acelerado.



Fonte: BM&FBOVESPA (abril/2011)

O aumento da aceitação pelos investidores e da popularidade dessa indústria nos últimos anos é notável. Em 2010, o volume ofertado foi superior a R\$ 3,4 bilhões, recorde histórico.

Como resultado das novas emissões, observou-se um aumento do volume negociado no mercado secundário. Observa-se abaixo a evolução do volume financeiro mensal negociado na Bolsa e balcão organizado da BM&FBovespa.



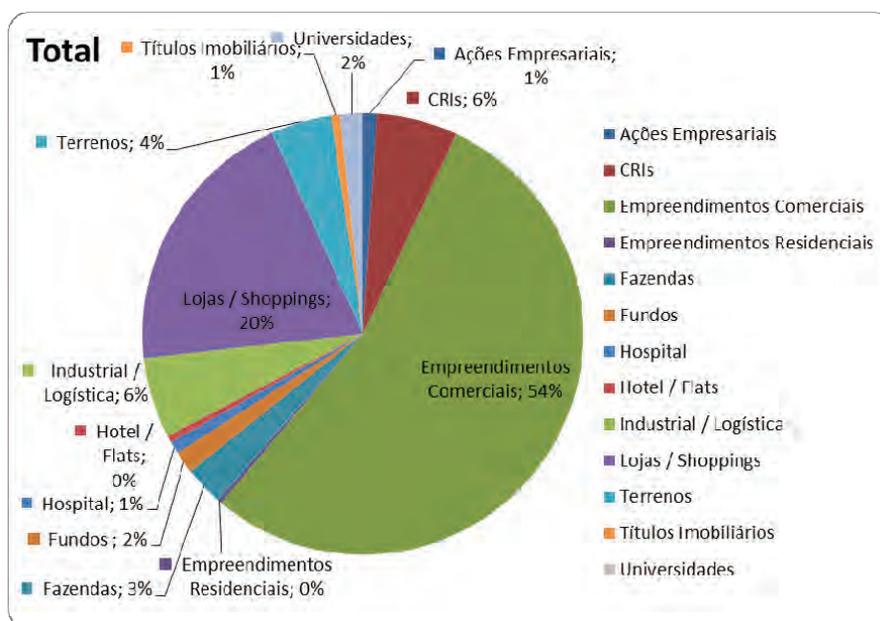
Fonte: BM&FBovespa

Tipos de Fundo

Com o crescimento do mercado, cresce também a sofisticação das operações oferecidas aos investidores e a variedade de estratégias para a criação de valor para o investidor.

Os recursos de um FII podem ser aplicados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, na construção de imóveis, na aquisição de imóveis prontos, no investimento em projetos que viabilizem o acesso à habitação e serviços, para posterior alienação, locação ou arrendamento; ou ainda em outros investimentos de lastro imobiliário, como CRI's, LH's , LCI's e cotas de outros Fundos Imobiliários. O FII pode participar do setor imobiliário através da aquisição de diferentes ativos, incluindo direitos reais sobre bens imóveis, certos valores mobiliários relacionados com as atividades permitidas aos FIIs, CEPACs, letras hipotecárias e letras de créditos imobiliário, nos termos estabelecidos pela CVM.

A fim de explorar melhor as vastas oportunidades do mercado imobiliário, podemos dividi-lo em setores, cada qual com sua dinâmica, seus riscos e oportunidades. No gráfico a seguir, a distribuição dos fundos existentes por setor:



Fonte: Brazilian Mortgages/CVM

Observa-se que a indústria de FII apresenta majoritariamente fundos lastreados em empreendimentos comerciais, para receber a renda do aluguel e se aproveitar da valorização.

Recentemente, foram ofertados novos fundos imobiliários que têm como propósito investir em empreendimentos imobiliários de um determinado segmento, sem que seja definido, na captação, quais são os imóveis a serem adquiridos. Outros que se propõem a investir em empreendimentos em construção, e etc.

Em síntese, o FII é um veículo de investimento no setor de imóveis com o objetivo de conseguir retorno pela exploração de locação, arrendamento, venda e demais atividades do setor imobiliário.

8. INVESTIMENTO EM IMÓVEIS PELO FUNDO

O objeto primordial do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de 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 ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação ou arrendamento.

8.1. SHOPPING JARDIM SUL – CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

Mais informações do Shopping Jardim Sul podem ser encontradas no Anexo M - Laudo de Avaliação do Imóvel e Estudo de Viabilidade, elaborado pela Colliers International

Direitos que o Fundo pretende adquirir sobre o Imóvel

A Proffito é a atual proprietária de 40,00% (quarenta por cento) da totalidade do imóvel, adquirido por Escritura Pública de Venda e Compra em [•] de [•] de 2012, sendo também detentor do direito proporcional à sua propriedade, decorrente da cessão firmada por meio de Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários em [•] de [•] de 2012. O objetivo do Fundo é adquirir toda a fração pertencente ao vendedor, bem como os direitos inerentes aos contratos de locação já firmados.

Ônus existentes sobre o Imóvel

De acordo com relatório de auditoria imobiliária elaborado quando da aquisição do imóvel pela Proffito, foi identificada uma hipoteca averbada na matrícula-mãe das Vagas. Não foram identificados ônus sobre o Shopping Jardim.

Com relação à hipoteca averbada na matrícula-mãe das Vagas, cabe ressaltar que, de acordo com o Instrumento Particular de Cessão de Direitos Aquisitivos e Outras Avenças, esta já deverá estar baixada quando da lavratura das escrituras de aquisição das Vagas pelo Fundo.

Dados Operacionais

Não há nenhum locatário com receita de aluguel mínimo anual que represente mais de 10% da receita bruta.

Apresentamos abaixo os valores de taxa de ocupação dos últimos 5 anos:

ANO	TAXA DE OCUPAÇÃO
2007	97,10%
2008	98,40%
2009	99,00%
2010	98,90%
2011	99,40%

8.2. DO NEGÓCIO

Principais Características dos Contratos de Locação

Contrato de Locação em Shopping Centers

As locações em Shopping Centers são regidas pela Lei de Locação, que disciplina os direitos e obrigações dos locadores e locatários nos contratos de locação de imóvel urbano em geral.

Características Gerais das Locações Comerciais

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.

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.

Direito de Preferência

É assegurado, pela Lei de Locação, ao locatário, quando registrado o contrato na matrícula do imóvel, o direito de preferência na aquisição do imóvel locado em relação a terceiros adquirentes, em igualdade de condições.

Características Específicas da Locação em Shopping Center

Os contratos de locação em Shopping Centers possuem peculiaridades próprias, geralmente não encontradas em locações comerciais em geral. Devido ao fato de que a locação em Shopping Center envolve relações comerciais em proporções que extrapolam a simples utilização de um espaço mediante uma remuneração, a Lei de Locação confere expressamente aos empreendedores e lojistas uma maior liberdade contratual no que se refere à definição dos direitos e obrigações das partes durante a locação, determinando que prevalecem as condições pactuadas entre locadores e locatários.

Dentre algumas características específicas da locação em Shopping Center estão (i) a fixação de aluguel em percentual do faturamento do locatário; (ii) a cobrança de aluguel em dobro em determinado mês do ano, de acordo com o ramo de atividade; (iii) a fiscalização das atividades dos lojistas para apuração do faturamento; (iv) a contribuição para fundos de promoções; (v) a vedação à mudança de ramo de atividade; (vi) as limitações à sublocação, cessão e empréstimo do espaço; (vii) a estipulação de cláusula de raio ou de não-concorrência; (viii) a necessidade de aprovação do projeto das lojas pelo locador; (ix) a estipulação de cláusula “degrau” (através da previsão contratual do aumento no valor dos aluguéis); entre outras.

O aluguel a ser pago pelo lojista é usualmente estipulado entre o maior dos seguintes (i) um valor fixo, calculado com base na localização e no tamanho da loja ocupada pelo locatário, denominado “aluguel mínimo”; e (ii) um valor variável, correspondente a um percentual do faturamento bruto do lojista, denominado “aluguel percentual”.

Além disso, decorridos cinco anos da locação, e desde que preenchidos alguns requisitos, o locatário tem o direito de renovar seu contrato de locação, o que impede o empreendedor de alterar o Mix de Lojas quando entender necessário para melhorar o movimento e os negócios do Shopping Center. Com base nesses direitos e benefícios aproveitados pelos lojistas, o lojista interessado em se instalar no Shopping Center dispõe-se a pagar uma taxa de cessão de direito de uso para adquirir o direito de participar da infra-estrutura oferecida pelo Shopping Center. O valor e as condições de pagamento de tal contribuição são definidos entre o empreendedor e o lojista no momento em que o lojista adere ao empreendimento (seja antes ou depois de concluída a construção), sendo que o cálculo é feito com base no período em que o lojista terá à sua disposição o fundo de comércio do Shopping Center.

8.3. LEI DO INQUILINATO

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.

8.4. CONTRATOS DE LOCAÇÃO NO SHOPPING, E NA INDÚSTRIA BRASILEIRA DE SHOPPING CENTERS, POSSUEM CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS QUE CRIAM RISCOS AO NEGÓCIO

Os contratos de locação comercial referentes às lojas do Shopping são regulados pela Lei do Inquilinato, a qual confere alguns direitos que protegem os locatários, tais como renovação compulsória de seus contratos de locação se certas condições legais forem atendidas. Uma renovação compulsória de um contrato de locação (ação renovatória) representa dois riscos principais, os quais podem afetar adversamente os resultados: (i) dificuldade ou impossibilidade de mudar ou adaptar o mix de lojas do Shopping, se o locatário obtiver uma decisão judicial que lhe permita manter-se na posse da loja por um certo período de tempo definido na referida decisão judicial; e (ii) se houver planos para aumentar o valor da locação para uma loja que poderia ser desocupada, e o contrato for objeto de ação renovatória, tal aumento somente será decidido em juízo. Além disso, em certos casos, o locatário poderá requerer simplesmente a alteração do valor do aluguel em juízo (ação revisional). De acordo com a Lei do Inquilinato, em ambos os casos o novo valor de aluguel fica sujeito à interpretação a ser adotada e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, baseado em valores de mercado, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo lojista. Nesse sentido, a Lei do Inquilinato pode ter um efeito materialmente limitante na capacidade de administrar o mix de lojas do Shopping e a capacidade de obter dos locatários os valores de aluguel considerados aceitáveis.

9. 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, objetivos de investimento e perfil de risco, 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 devido pelo **FUNDO**, Administrador 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**.

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:

9.1. RISCOS DE MERCADO

Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do FUNDO

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

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, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO**, (b) a liquidação do **FUNDO** ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

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

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**.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Existe o risco de as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliário 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, sujeitando o **FUNDO** ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

9.2. RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

Risco de o FUNDO não captar a totalidade dos recursos e não ser constituído

De acordo com o Regulamento do **FUNDO**, existe a possibilidade de o **FUNDO** não vir a ser constituído caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da 1ª série da Emissão ou caso a CVM não autorize a sua constituição e funcionamento. Na ocorrência destas hipóteses, os Cotistas que tiverem subscrito e integralizado as Cotas arcarão, de forma rateada, com eventuais despesas incorridas pela Administradora para viabilizar a constituição do **FUNDO** e com eventuais despesas incorridas pelo próprio **FUNDO**. Existe, ainda, o risco do **FUNDO** conseguir captar a totalidade dos recursos da 1ª série e não ter sucesso absoluto na colocação das demais 3 séries seguintes, o que implicaria no respectivo cancelamento dessa(s) série(s). Mesmo obtendo junto a CVM a autorização para sua constituição e funcionamento, e considerando que neste caso o **FUNDO** possa adquirir 25% da fração pretendida para cada série colocada, a ocorrência destes fatos pode frustrar eventuais expectativas dos investidores interessados na subscrição.

Risco de concentração de propriedade de Cotas do FUNDO

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

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

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

Risco de diluição

O **FUNDO** poderá, no futuro, realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio, inclusive nas hipóteses de necessidade de realização de novos aportes na forma estabelecida na Convenção de Condomínio Civil.

Neste sentido, os cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de assembleia, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de não o exercendo, terem sua participação diluída no total de Cotas emitidas pelo Fundo, o que poderá gerar impactos sobre o controle de determinadas matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas do **FUNDO**.

Risco de concentração da carteira do FUNDO

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

Independentemente da eventual aquisição no futuro de outros imóveis, ou outros ativos, pelo **FUNDO**, há e continuará a haver uma concentração da sua carteira, restando o **FUNDO**, portanto, exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos Imóveis-Alvo, já que os rendimentos das Cotas estarão relacionados à capacidade que os Imóveis-Alvo possuem para gerar renda através de locação ou arrendamento.

Risco relativo à rentabilidade do investimento

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

Ao término do período de garantia de renda mínima, a rentabilidade do investimento poderá ser adversamente impactada, uma vez que o **FUNDO** poderá ser obrigado a reembolsar a BR Malls das despesas extraordinárias por ela incorridas nos Imóveis-Alvo durante o período em que ela estiver garantindo a rentabilidade mínima.

Risco Relativo ao não Pagamento da Renda Mínima Garantida do FUNDO

Em obediência ao disposto no item VIII, do artigo 35, da Instrução CVM nº 472/08, a Administradora do **FUNDO** não promete aos Cotistas o pagamento de rendimentos predeterminados. Não obstante, a BR Malls Participações S.A., por si ou empresas controladas, garantirá ao **FUNDO**, nos termos da seção 1.7, deste Prospecto, pelo período de 4 anos a partir da data do efetivo pagamento do preço dos Imóveis-Alvo, uma rentabilidade de 8,5% ao ano nominal, em percentual correspondente a 0,71% ao mês, para o primeiro ano de suas atividades, 8,7% ao ano nominal, em percentual correspondente a 0,73% ao mês, para o segundo ano de suas atividades, 8,9% ao ano nominal, em percentual correspondente a 0,74% ao mês, para o terceiro ano de suas atividades, e 9,1% ao ano nominal em percentual correspondente a 0,76% ao mês, para o quarto ano de suas atividades, calculados com base no valor da captação, líquida de despesas ordinárias e extraordinárias do **FUNDO**.

Para efetivação da garantia mínima mensal, o administrador, deverá informar à BR Malls Participações S.A. a rentabilidade obtida no mês anterior, e, em caso de não atingimento da renda mínima garantida, deverá solicitar o necessário aporte de recursos pela BR Malls Participações S.A. Quando a rentabilidade obtida em um mês exceder à renda mínima garantida, o valor excedente será retido no âmbito do Condomínio Civil a ser constituído entre os proprietários dos Imóveis-Alvo, em uma conta vinculada, somente passível de movimentação mediante assinatura conjunta das Partes, observadas as regras do contrato de prestação de serviços de conta vinculada que será firmado pelas Partes, e utilizado para o cálculo da rentabilidade dos meses subsequentes.

Se ao final dos doze meses do primeiro ano da garantia BR Malls ao **FUNDO** a rentabilidade do **FUNDO** exceder 8,5% ao ano nominal (desconsiderados os aportes de recursos eventualmente realizados pela BR Malls Participações S.A.), este excedente será distribuído ao cotista no mês subsequente ao do período verificado. Se ao final dos doze meses do segundo ano da garantia BR Malls ao **FUNDO** a rentabilidade do **FUNDO** exceder 8,7% ao ano nominal (desconsiderados os aportes de recursos eventualmente realizados pela BR Malls Participações S.A.), este excedente será distribuído ao cotista no mês subsequente ao do período verificado. Se ao final dos doze meses do terceiro ano da garantia BR Malls ao **FUNDO** a rentabilidade do **FUNDO** exceder 8,9% ao ano nominal (desconsiderados os aportes de recursos eventualmente realizados pela BR Malls Participações S.A.), este excedente será distribuído ao cotista no mês subsequente ao do período verificado. Se ao final dos doze meses do quarto ano da garantia BR Malls ao **FUNDO** a rentabilidade do **FUNDO** exceder 9,1% ao ano nominal (desconsiderados os aportes de recursos eventualmente realizados pela BR Malls Participações S.A.), este excedente será distribuído ao cotista no mês subsequente ao do período verificado.

A obrigação de assegurar a Renda Mínima Garantida é exclusiva dos garantidores, não respondendo o **FUNDO**, em qualquer hipótese, por esta obrigação.

Existe, ainda, a possibilidade da Garantidora não honrar o cumprimento das obrigações descritas no item 1.7 deste Prospecto, em caso, por exemplo, de dificuldades econômicas e financeiras que venham a resultar em estado de insolvência, com a consequente decretação de sua falência ou de sua recuperação judicial ou extrajudicial, o que acarretaria na redução da receita do **FUNDO** e, conseqüentemente, do rendimento a ser distribuído aos cotistas.

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 poderá 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, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do **FUNDO** não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no **FUNDO** além de seus compromissos.

Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do **FUNDO** que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que 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, 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, 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-se à tributação.

Riscos de despesas extraordinárias

O **FUNDO**, na qualidade de proprietário dos Imóveis que integram seu patrimônio, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como as

despesas decorrentes de obras referentes a revitalizações nos Imóveis-Alvo, obras emergenciais e obras de manutenção extraordinária nos Imóveis-Alvo, enfim, a realização de qualquer investimento necessário para melhor adequá-lo às demandas de mercado, garantir o perfeito funcionamento do Shopping Jardim Sul, bem como a segurança e o bem estar de seus usuários, além do pagamento de multas administrativas, tributos incidentes e não previstos, indenizações a usuários e funcionários do condomínio, bem como quaisquer outras despesas que não sejam ordinárias, e contingências de qualquer natureza, passadas, atuais ou futuras, incluindo, sem limitação, de natureza ambiental, fiscal, parafiscal, previdenciária e trabalhista, que venham a ser verificadas nos Imóveis-Alvo, inclusive aquelas já existentes que ainda não tenham sido comunicadas ou identificadas até a presente data. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, os referidos pagamentos poderão resultar em redução na rentabilidade das Cotas.

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

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**, em especial dos Imóveis-Alvo, estão 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 dos empreendimentos que compõem o **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, em especial dos

Imóveis-Alvo, sendo que falhas nesses serviços poderão afetar a condução das atividades nos empreendimentos que constituem o patrimônio do **FUNDO**.

Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais ao regular desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários e ao funcionamento dos imóveis poderá gerar efeitos adversos nos resultados do **FUNDO** e, conseqüentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relacionados à 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 quando as Cotas venham a ser objeto de negociação no mercado da BM&FBOVESPA, 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 CVM nº 516/11.

Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM.

Caso a CVM venha a determinar que os pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC, incluindo, entre outros, aqueles listados abaixo, 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 poderão ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do **FUNDO**:

- a) CPC 00 - Pronunciamento Técnico detalhando a Estrutura Conceitual para a elaboração e apresentação das demonstrações contábeis.
- b) CPC 01 - Pronunciamento Técnico sobre Redução ao valor recuperável dos ativos

- c) CPC 08 - Pronunciamento Técnico sobre custos de transação e prêmios na emissão de TVM
- d) CPC 17 - Pronunciamento Técnico sobre contratos de construção
- e) CPC 28 - Pronunciamento Técnico sobre propriedades para investimento
- f) CPC 30 - Pronunciamento Técnico sobre reconhecimento de receitas
- g) CPCs 38, 39 e 40 - Pronunciamentos Técnicos sobre reconhecimento, mensuração, apresentação e evidenciação de Instrumentos Financeiros
- h) ICPC 02 - Interpretação Técnica sobre contratos de construção do setor imobiliário
- i) OCP 01 - Orientação Técnica referente a entidades de incorporação imobiliária

Em 29 de dezembro de 2011, foi promulgada a Instrução CVM 516 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, regidos pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008. Referida instrução dispõe, entre outros, que os imóveis constantes do patrimônio do Fundo devem ser continuamente mensurados pelo valor justo, o qual deve refletir as condições de mercado no momento da sua aferição. Esta aferição poderá impactar significativamente o valor patrimonial das cotas do Fundo e conseqüentemente o valor de mercado em que elas são negociadas, podendo causar perdas aos cotistas, caso haja redução no valor patrimonial do Fundo.

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 implicará 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, inclusive para valores menores, conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

- (iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo aquelas que ocorram 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.

Risco de Chamadas Adicionais de Capital

Uma vez consumida a Reserva de Contingências, bem como a parcela da participação do **FUNDO** no resultado líquido decorrente da exploração comercial dos Imóveis Alvo, no período de tempo, no percentual e nos termos definido na Convenção de Condomínio Civil, poderá haver necessidade de novos aportes de capital em decorrência de deliberação em Assembleia Geral. Caso o **FUNDO** opte por não realizar referidos aportes, os demais coproprietários de tais Imóveis-Alvo poderão fazê-lo e, nesta hipótese, o **FUNDO** poderá ter sua participação nos Imóveis-Alvo diluída, conforme vier a ser estabelecido na Convenção de Condomínio Civil.

Riscos de Crédito

Os Cotistas do **FUNDO** terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel/arrendamento dos Imóveis objeto de investimento pelo **FUNDO**. Dessa forma, o **FUNDO** estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.

9.3. RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO

Riscos de flutuações no valor dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo.

O valor dos imóveis que integrarão a carteira do **FUNDO** pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos 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.

Risco de desvalorização dos Imóveis-Alvo ou de demais imóveis que integrarão o patrimônio do FUNDO

Como os recursos do **FUNDO** destinam-se à aplicação nos Imóveis-Alvo ou em demais empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**, 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-Alvo e/ou os demais empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução/decadência deste potencial econômico da região no futuro, com impacto direto sobre o valor dos Imóveis-Alvo ou dos demais empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO** e, por consequência, sobre as Cotas.

Risco de alterações na Lei do Inquilinato.

As receitas do **FUNDO** decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis. 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) o **FUNDO** poderá ser afetado adversamente.

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, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, 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. 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 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.

9.4. RISCOS RELATIVOS AOS IMÓVEIS-ALVO

Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis-Alvo ou dos empreendimentos imobiliários que vierem 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** e, conseqüentemente, poderá afetar negativamente os rendimentos dos Cotistas.

Potenciais prejuízos não cobertos por seguro

Não é possível assegurar que os locatários dos Imóveis-Alvo tenham contratado seguros para a parte interna das lojas do Shopping Jardim Sul. Adicionalmente, ainda que os seguros estejam contratados, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis-Alvo de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que poderão não estar cobertas pelas apólices. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o **FUNDO** poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional e, conseqüentemente, poderão afetar negativamente os rendimentos dos Cotistas.

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

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

Adicionalmente, caso os locatários não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, se for o caso, na hipótese de ocorrência de sinistro envolvendo os imóveis há a possibilidade destes não serem cobertos pelo seguro ou não estarem cobertos nos mesmos termos, o que poderia ter um efeito adverso sobre o **FUNDO** e, conseqüentemente, sobre os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Contratos de Locação no Shopping, e na Indústria Brasileira de Shopping Centers, Possuem Características Específicas que Criam Riscos ao Negócio

Os contratos de locação comercial dos Imóveis-Alvo referem-se às lojas do Shopping Jardim Sul e são regulados pela Lei do Inquilinato, a qual confere alguns direitos que protegem os locatários, tais como renovação compulsória de seus contratos de locação se certas condições legais forem atendidas. Uma renovação compulsória de um contrato de locação em um Shopping (ação renovatória) representa dois riscos principais, os quais podem afetar adversamente os resultados: (i) dificuldade ou impossibilidade de mudar ou adaptar o mix de lojas do Shopping, se o locatário obtiver uma decisão judicial que lhe permita manter-se na

posse da loja por um certo período de tempo definido na referida decisão judicial; e (ii) se houver planos para aumentar o valor da locação para uma loja que poderia ser desocupada, e o contrato for objeto de ação renovatória, tal aumento somente será decidido em juízo. Além disso, em certos casos, o locatário poderá requerer simplesmente a alteração do valor do aluguel em juízo (ação revisional). De acordo com a Lei do Inquilinato, em ambos os casos o novo valor de aluguel fica sujeito à interpretação a ser adotada e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, baseado em valores de mercado, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo lojista. Nesse sentido, a Lei do Inquilinato pode ter um efeito materialmente limitante na capacidade de administrar o mix de lojas do Shopping Jardim Sul e a capacidade de obter dos locatários os valores de aluguel considerados aceitáveis, o que poderá afetar negativamente os resultados do **FUNDO**.

Risco de não ser promovida a baixa da hipoteca sobre as Vagas

Há uma hipoteca registrada na matrícula-mãe das Vagas.

Com relação a essa hipoteca das Vagas, existe o risco de, caso não esteja cancelada quando da lavratura das escrituras de aquisição das Vagas pelo **FUNDO**, este pode ter que adotar as providências cabíveis na instância judicial a fim de preservar o patrimônio adquirido. Tal fato poderá acarretar gastos significativos que poderão impactar negativamente os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Ainda com relação à hipoteca das Vagas, existe a possibilidade de não ser obtido um resultado satisfatório na esfera judicial, havendo risco de o credor hipotecário obter êxito na execução da garantia e de as Vagas passarem a ser de sua titularidade.

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, exceto com relação à hipoteca constituída sobre as Vagas, 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 integra o escopo dessa avaliação.

Risco da existência de ações judiciais e/ou procedimentos administrativos

Foi constatada a existência de ações judiciais e procedimentos administrativos em face da Vendedora e dos antecessores proprietários dos Imóveis-Alvo, o que pode eventualmente ensejar, caso a Vendedora e/ou os antecessores sejam considerados insolventes, discussões quanto à legitimidade da aquisição dos Imóveis-Alvo pelo **FUNDO**, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, podendo trazer, desta forma, impactos negativos ao rendimento dos Cotistas. Além dos processos e procedimentos identificados, é possível que existam outros processos, embora estes não constem da

documentação que foi analisada. Além disso, foram ainda identificadas ações em face do Condomínio dos Imóveis-Alvo, que poderão afetar o **FUNDO** e, conseqüentemente, impactar negativamente no rendimento dos Cotistas.

Risco da aquisição de imóvel ainda não plenamente regularizado

O Shopping Jardim Sul possui Certificado de Conclusão de Obra (“Habite-se”) de uma área de 92.339,08m², sendo certo que deverá ser obtido novo Habite-se após a regularização da área construída do Shopping. O novo pedido de alvará de aprovação da edificação deverá ser instruído pela certidão de diretrizes, devendo, ainda, constar do referido alvará de aprovação de edificação as medidas mitigadoras formuladas pelas diretrizes, as quais deverão estar comprovadamente concluídas para obtenção do novo Certificado de Conclusão de Obra ou documento equivalente, o que ainda não foi verificado.

Além das providências mencionadas, o Poder Público exige que sejam executadas algumas obras no entorno do Shopping Jardim Sul, para que seja possível sua regularização.

Para cumprimento das diretrizes exigidas pelo Poder Público, o **FUNDO** e o coproprietário do Shopping Jardim Sul poderão ter gastos que poderão impactar negativamente a rentabilidade do **FUNDO**.

O Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros do Shopping Jardim Sul, não obstante ainda esteja válido (até 02/06/2012) foi obtido em relação a uma área de 92.339,08m², que difere da real área construída do Shopping Jardim Sul, devendo, portanto, ser regularizado. Esta pendência pode ensejar penalidades, inclusive, pecuniárias ao **FUNDO**, na qualidade de coproprietário do Shopping Jardim Sul e das Vagas, podendo afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

Não foi obtido o Certificado de Acessibilidade, obrigatório para os estabelecimentos localizados no Estado de São Paulo, sendo certo que a não obtenção deste documento pode ensejar a aplicação de multas para o **FUNDO**, na qualidade de coproprietário do Shopping Jardim Sul, o que pode afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

Com o advento da Instrução Normativa SAR 01/2000 no Estado de São Paulo, sob orientação do Ministério Público, foram impostas novas regras aos estabelecimentos comerciais, incluindo-se nesse rol os shoppings centers, que é o caso dos Imóveis-Alvo. A referida norma trata da acessibilidade, ação fiscalizatória, bem como as especificações técnicas a serem cumpridas por todas as dependências e edificações, público ou privadas, quanto à adequação às normas estipuladas, dentre instalações, documentação legal, certificado de acessibilidade, prazos para cumprimento e eventuais penalidades que podem ser impostas aos Imóveis-Alvo, sendo certo que o descumprimento destas normas pode ensejar a aplicação de multa, que pode ser cobrada do **FUNDO**, na qualidade de co-proprietário do Shopping Jardim Sul e das Vagas e, conseqüentemente, pode afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

É possível que haja débitos tributários e multas em aberto perante o fisco, que seriam devidos em função das benfeitorias realizadas nos Imóveis-Alvo. Caso tais pagamentos não tenham

sido realizados pelos Vendedores ou Antecessores, os valores poderão ser cobrados diretamente do **FUNDO**, na proporção da fração que ele possui nos ativos imobiliários, o que poderá, conseqüentemente, impactar negativamente os rendimentos dos Cotistas.

Riscos decorrentes das Locações existentes nos Imóveis-Alvo

Eventual questionamento quanto à validade dos Contratos de Locação ou a verificação de inadimplência de algum dos locatários poderá impactar negativamente o rendimento dos Cotistas.

Não é possível afirmar que os Alvarás de Licença e Funcionamento dos locatários do Shopping Jardim Sul e das Vagas tenham sido obtidos e/ou estejam em vigor, sendo certo que caso algum dos locatários não possua referido documento em ordem e nos termos da legislação pertinente, é possível que tenha que desocupar o imóvel, o que poderá impactar negativamente o rendimento dos Cotistas.

Além disso, é possível que não tenha sido oferecido o direito de preferência aos locatários dos Imóveis-Alvo, de acordo com os artigos 27 a 34 da Lei 8.245/91. Especialmente no caso do Contrato de Locação da loja 204-A do Shopping Jardim Sul vislumbra-se a possibilidade de o direito de preferência ser exercido com força de direito real (ou seja, no intuito de o Lojista obter para si o imóvel alienado), considerando que é o único contrato que se encontra registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis, sendo importante observar que referido direito de preferência só poderá ser exercido sobre a integralidade dos Imóveis-Alvo, não sendo permitido ao locatário pretender a aquisição tão somente da referida loja, na forma do art. 31 da Lei 8.245/91. Caso o direito de preferência seja exercido de modo que o locatário da loja 204-A do Shopping Jardim Sul reclame os Imóveis-Alvo para si, nos termos da lei, os Cotistas terão afetados negativamente os seus rendimentos e frustrada a sua expectativa de retorno do investimento realizado.

Risco da aquisição pelo FUNDO de posição minoritária do Shopping Jardim Sul e das Vagas

Caso o **FUNDO** adquira os Imóveis-Alvo, ele será proprietário de até 40% do Shopping Jardim Sul e das Vagas, sendo a Br Malls, diretamente ou por meio de outras sociedades de seu grupo econômico, a proprietária da fração ideal remanescente. Portanto, o **FUNDO** terá uma parcela minoritária dos Imóveis-Alvo, o que poderá limitar o seu poder de decisão quanto aos assuntos relacionados aos Imóveis-Alvo, o que pode afetar negativamente os interesses dos Cotistas. Ademais, considerando que a BR Malls tem a parcela majoritária na participação dos Imóveis-Alvo, as decisões por ela tomadas no âmbito da Assembleia Geral do Condomínio, inclusive com relação ao aumento das despesas ou a realização de despesas extraordinárias ou obras de revitalização, poderão impactar negativamente a rentabilidade das cotas do **FUNDO**.

9.5. DEMAIS RISCOS

Riscos das obrigações assumidas junto a órgãos públicos.

O condomínio firmou 2 Termos de Ajuste de Conduta, sendo 1 deles junto ao Ministério Público do Trabalho, que caso não sejam cumpridos poderão ensejar multas, o que pode vir a impactar negativamente o rendimento dos cotistas, além disso, o cumprimento das obrigações previstas nestes termos de ajuste podem gerar custos para o empreendimento, que podem impactar negativamente o valor do rendimento das Cotas.

O condomínio se comprometeu, ainda, a adotar uma série de providências que foram estabelecidas em uma audiência pública realizada no Ministério Público do Trabalho referente a um inquérito sobre a qualidade do ar no Shopping Jardim Sul. Tais providências ainda não foram integralmente cumpridas e envolvem obras, reformas e medidas que implicam em custos, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento e, conseqüentemente, o rendimento dos cotistas. Caso tais providências não sejam cumpridas em tempo e com o rigor exigido o Shopping Jardim Sul poderá ser penalizado com cominações que variam de multa, até o fechamento do empreendimento.

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.

10. ADMINISTRADORA DO FUNDO

10.1. BREVE HISTÓRICO

A Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária (“BM”), Administradora do Fundo, é uma sociedade por ações, controlada pela BMSR II – Participações S.A., holding com propósito único de participação em instituições financeiras, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1374, 16º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 62.237.367/0001-80.

A criação de companhias hipotecárias no Brasil foi possibilitada pela Resolução 2.122 do Banco Central, datada de 30 de novembro de 1994. De acordo com essa Resolução, fica definida companhia hipotecária como instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, que tem por objeto social conceder financiamentos destinados à produção, reforma ou comercialização de imóveis residenciais ou comerciais. Suas principais operações passivas são: letras hipotecárias, debêntures, empréstimos e financiamentos no País e no Exterior. Suas principais operações ativas são: financiamentos imobiliários residenciais ou comerciais, aquisição de créditos hipotecários, refinanciamentos de créditos hipotecários e repasses de recursos para financiamentos imobiliários. Tais entidades têm como operações especiais a administração de créditos hipotecários de terceiros e de fundos de investimento imobiliário.

Em 1997 foi promulgada a Lei 9.514, que instituiu o Sistema de Financiamento Imobiliário e a alienação fiduciária de coisa imóvel. Com o objeto social definido pela Resolução 2.122 e tendo como finalidade participar das mudanças viabilizadas pelo novo SFI no país, a BM foi criada em 1999, sendo a primeira companhia hipotecária independente do mercado brasileiro.

A empresa está inserida na plataforma da holding Brazilian Finance & Real Estate (“BFRE”), que é formada ainda pela Brazilian Securities (“BS”), a Brazilian Capital (“BC”) e a BM Sua Casa. A reunião dessas empresas dentro de uma só plataforma as destaca no mercado financeiro e imobiliário nacional, através da ampla disponibilidade de produtos e de soluções integradas aos seus clientes.

Financiamento Pessoa Jurídica e Pessoa Física

O desenvolvimento e estruturação de operações financeiras voltadas tanto ao segmento de pessoas físicas, como ao de pessoas jurídicas é um dos principais escopos da BM. Dessa forma, desde sua criação a empresa realizou financiamentos destinados às construtoras e incorporadoras, que possibilitaram a construção de empreendimentos como More Alphaville, em Barueri, Mediterrâneo Town Houses, em Salvador, Brise Residencial Clube, em São Paulo entre tantos outros.

Através da BM Sua Casa, criada em 2007 como promotora de vendas da BM, passaram a ser oferecidas linhas de financiamento à pessoa física. Entre esses produtos foi criado o *Crédito Fácil*, refinanciamento do imóvel já quitado, que é um colateral para o dinheiro poder ser usado livremente pelo mutuário.

Fundos de Investimento Imobiliário

Em 1999, a BM passou também a estruturar Fundos de Investimento Imobiliário e inovou ao criar o primeiro Fundo de Investimento Imobiliário no mercado de capitais brasileiro voltado para o varejo, o FII Shopping Pátio Higienópolis. Seguiram-se os Fundos, como o Torre Norte, Parque Dom Pedro Shopping Center, Excellence, BC Fundo de Fundos, dentre outros.

Com o desenvolvimento do mercado financeiro e imobiliário no país, a BM se destacou como líder no setor de estruturação de Fundos de Investimento Imobiliário.

Em 2010 a BM passou a administrar os Fundos de Investimento Imobiliário antes administrados pelo Banco Ourinvest.

Em 16 de junho de 2010, o Banco Ourinvest informou aos cotistas dos Fundos de Investimento Imobiliário por ele administrados e ao mercado em geral a assinatura de um contrato de cessão de direitos e assunção de obrigações com a BM, tendo por objeto transferir para a BM suas atividades relativas à administração de Fundos de Investimento Imobiliário.

A transferência das atividades, aprovada pelos cotistas dos respectivos Fundos, tornou a BM também a empresa líder na administração de fundos. Desta forma o quadro indicativo abaixo demonstra todos os FIIs estruturados pela BM, assim como o valor de captação e o segmento do setor imobiliário ao qual pertencem seus ativos.

Participação de Mercado

De acordo com informações fornecidas no site da CVM, atualmente, a BM é líder de mercado com 26,3% de participação, administrando mais de R\$ 6,0 bilhões em ativos. Abaixo, são indicados alguns exemplos do portfólio de imóveis administrados pela BM:

	NOME	CNPJ	Estruturação BM	Administração BM	Ativos R\$	Segmento
1	FII Ancar IC	07.789.135/0001-27	X	X	346.686.373	Lojas / Shoppings Centers
2	FII Anhanguera Educacional	11.179.118/0001-45	X	X	52.225.831	Universidades
3	FII BC Fundo De Fundos De Investimentos Imobiliários	11.026.627/0001-38	X	X	142.819.501	Cotas de outros Fundos
4	FII BM Brascan Lajes Corporativas	14.376.247/0001-11	X	X	99.840.500	Imóveis Comerciais (escritórios)
5	FII BM Cenesp	13.551.286/0001-45	X	X	195.896.608	Imóveis Comerciais (escritórios)
6	FII BM Cyrela Thera Corporate	13.966.653/0001-71	X	X	136.824.700	Imóveis Comerciais (escritórios)
7	FII Brasília Parking	08.623.656/0001-72	X	X	69.841.896	Imóveis Comerciais (escritórios)
8	FII Brazilian Capital Real Estate Fund I	08.924.783/0001-01	X	X	901.140.406	Imóveis Comerciais (escritórios)
9	FII Campus Faria Lima	11.602.654/0001-01	X	X	164.605.674	Universidades
10	FII Comercial Progressivo II	08.098.114/0001-28	X	X	247.583.998	Imóveis Comerciais (escritórios)
11	FII Edifício Almirante Barroso	05.562.312/0001-02	X	X	68.104.628	Imóveis Comerciais (escritórios)
12	FII Edifício Castelo	10.993.386/0001-33	X	X	130.372.499	Imóveis Comerciais (escritórios)
13	FII Excellence	09.552.812/0001-14	X	X	127.485.529	CRIs

14	FII Exitus	12.358.507/0001-09	X	X	417.051.515	Fazendas
15	FII Floripa Shopping	10.375.382/0001-91	X	X	44.915.761	Lojas / Shoppings Centers
16	FII GWI Condomínios Logísticos	11.091.198/0001-82	X	X	48.973.152	Condomínio Logístico
17	FII Hospital Da Criança	04.066.582/0001-60	X	X	12.415.901	Hospital
18	FII Hospital Nossa Senhora De Lourdes	08.014.513/0001-63	X	X	118.853.705	Hospital
19	FII Hotel Maxinvest	08.706.065/0001-69	X	X	61.915.936	Flats
20	FII Max Retail	11.274.415/0001-70	X	X	59.386.734	Lojas / Shoppings Centers
21	FII Onix	11.196.098/0001-10	X	X	270.768	
22	FII Parque Dom Pedro Shopping Center	10.869.155/0001-12	X	X	30.363.299	Lojas / Shoppings Centers
23	FII Premier Realty	08.610.522/0001-17	X	X	11.284.807	Universidades
24	FII Prime Portfólio	10.427.246/0001-06	X	X	378.538.671	Imóveis Comerciais (escritórios)
25	FII Property Invest	09.276.964/0001-31	X	X	108.275.176	Imóveis Comerciais (escritórios)
26	FII Rodobens	07.352.632/0001-63	X	X	4.232.139	Lojas / Shoppings Centers
27	FII Rubi	11.196.130/0001-68	X	X	200.299.369	Lojas / Shoppings Centers
28	FII Shopping Parque Dom Pedro	07.224.019/0001-60	X	X	177.087.511	Lojas / Shoppings Centers
29	FII Shopping West Plaza	09.326.861/0001-39	X	X	88.308.108	Lojas / Shoppings Centers
30	FII Torre Almirante	07.122.725/0001-00	X	X	78.184.851	Imóveis Comerciais (escritórios)
31	FII Torre Norte	04.722.883/0001-02	X	X	605.430.776	Imóveis Comerciais (escritórios)
32	FII Península	07.583.627/0001-61	X	X	937.578.383	Lojas / Shoppings Centers
33	FII Edifício Ourinvest	06.175.262/0001-73	X		28.804.456	Imóveis Comerciais (escritórios)
34	FII Projeto Água Branca	03.251.720/0001-18	X		78.657.887	Imóveis Comerciais (escritórios)
35	FII Shopping Pátio Higienópolis	03.507.519/0001-59	X		111.476.614	Lojas / Shoppings Centers
TOTAL ADMINISTRAÇÃO					6.066.794.704	
TOTAL ESTRUTURAÇÃO					6.285.733.660	

Sede Inspere
São Paulo – SP



Floripa Shopping
Florianópolis – SC



Edifício Almirante Barroso
Rio de Janeiro – RJ



Parque Dom Pedro Shopping
Campinas – SP



Torre Norte do Centro Empresarial Nações Unidas
São Paulo – SP



Centro Empresarial de São Paulo
São Paulo – SP



Eldorado Business Tower
São Paulo – SP



Brazilian Financial Center
São Paulo – SP



Edifício Torre Almirante
São Paulo – SP

Edifício Thera Corporate
São Paulo – SP



As informações e documentos relativos ao Fundo estarão disponíveis aos cotistas no endereço da Administradora acima descrito, bem como em sua página na rede mundial de computadores (www.brazilianmortgages.com.br).

Para informações mais detalhadas sobre as atribuições e responsabilidades da Administradora, favor referir-se ao Capítulo “A Administradora” da Seção “O Fundo” deste Prospecto.

Dados de Contato:

Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária

Endereço: Avenida Paulista, nº 1.374, 16º andar

CEP 01310-200 – São Paulo – SP

website: www.brazilianmortgages.com.br

Telefone/Fax: (55-11) 4081-4455

Responsável pelo **Fundo**: Rodrigo Costa Mennocchi

Ouvidoria da Brazilian Mortgages

Telefone: 0800-6034499

e-mail: ouvidoria@brazilianmortgages.com.br

10.2. RECOMENDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

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

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

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

11. COORDENADOR LÍDER

11.1. BREVE HISTÓRICO

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

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

O BTG Pactual participa ativamente das atividades de coordenação e distribuição de emissões de dívidas e ações para empresas brasileiras nos mercados de capitais. A força da área de distribuição provém de seu acesso e da prestação de serviços aos vários grupos de investidores locais e externos, de renda fixa ou dedicados a renda variável. A área de mercado de capitais do BTG Pactual assessora diversos clientes na captação de recursos no mercado local, através de operações de debêntures e notas promissórias. Entre as principais, destacam-se: emissão de debêntures da Telemar Norte Leste em que atuou como um dos coordenadores em 2006, no valor de aproximadamente R\$2,2 bilhões; emissão de debêntures do BNDESPAR em que atuou como Coordenador Líder em 2007, no valor de R\$6,1 bilhões; emissão de Notas Promissórias da Concessionária do Rodoanel Oeste, em que atuou como Coordenador Líder em 2008, no valor de R\$650 milhões e emissão de debêntures da Companhia de Concessões Rodoviárias, em que atuou como Coordenador Líder em 2009, no valor de aproximadamente R\$597 milhões.

Além disso, o BTG Pactual coordenou as emissões da Vale, no valor de R\$5,5 bilhões e da Braskem S.A., no valor de R\$300 milhões e atuou como coordenador líder das emissões; da Companhia Siderúrgica Nacional, no valor total de R\$600 milhões; das Lojas Americanas S.A., no valor de R\$200 milhões; da Lupatech S.A., no valor de R\$227 milhões; da Camargo Corrêa Cimentos S.A., no valor de R\$360 milhões; e da Vicunha Siderurgia S.A., no valor de R\$1,2 bilhão. Em 2010, o BTG Pactual estruturou as seguintes emissões que merecem destaque: 4 concessionárias estaduais do Grupo OHL Brasil, no valor de R\$1,4 bilhão; Telemar Norte Leste S.A., no valor de R\$2 bilhões; Eletropaulo Metropolitana Eletricidade de São Paulo S.A., no valor de R\$400 milhões; Transmissora Aliança de Energia S.A., no valor de R\$600 milhões e da Amil Participações S.A. no valor de R\$900 milhões. Já em 2011, estruturou a primeira emissão de debêntures da Mills, no valor de R\$270 milhões, bem como

as coordenou as emissões da Localiza, Iguatemi, Brookfield e das subsidiárias da Neoenergia (CELPE e Itapebi) e CCR (ViaOeste), que merecem destaque.

O BTG Pactual é o líder no ranking de ofertas de ações do Brasil de 2004 a 2011 pelo número de operações, participando de um total de mais de 100 operações no período, segundo o ranking da base de dados internacional Dealogic. Além disso, ficou em 1º lugar em 2010 em número de ofertas e 2º em volume de ofertas, ambos de acordo com a ANBIMA. Em 2009, como assessor financeiro exclusivo da Perdigão na sua fusão com a Sadia, criando uma das maiores empresas globais da indústria alimentícia, e depois como coordenador líder do Follow-on subsequente à fusão, recebeu o prêmio de Follow-on do Ano na América Latina pela LatinFinance. O BTG Pactual também recebeu o prêmio de IPO do Ano em 2009 na América Latina por sua atuação na oferta de Visanet.

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

O BTG Pactual apresentou forte atuação em 2010 no mercado de ofertas públicas de renda variável, participando das ofertas de follow-on do Banco do Brasil, JBS, Even, PDG Realty, Petrobras, Lopes, Estácio Participações e Anhanguera Educacional, bem como da abertura de capital da Aliance, Multiplus, OSX, EcoRodovias, Mills, Júlio Simões e Brasil Insurance. Esta posição foi alcançada em função do forte relacionamento do BTG Pactual com seus clientes, com sua atuação constante e de acordo com a percepção de valor agregado para suas operações, fato comprovado pela sua atuação em todas as operações de follow-on das empresas nas quais participou em sua abertura de capital. Em 2011, realizou as seguintes ofertas: follow-on de Tecnisa, Ternium, Direcional, Gerdau, BR Malls, e Kroton; e os IPOs de QGEP, IMC, T4F, Magazine Luiza e Brazil Pharma. Deve-se destacar também que o BTG Pactual atuou como coordenador líder e lead settlement agent na oferta de Gerdau, a qual foi registrada no Brasil e SEC e coordenada apenas por bancos brasileiros, mostrando assim sua forte capacidade de distribuição internacional.

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

investimento são desenhadas para clientes institucionais, clientes private, empresas e parceiros de distribuição.

Como assessor financeiro em fusões e aquisições, o BTG Pactual também apresentou forte atuação tanto em 2010 como em 2011, ficando em primeiro lugar no ranking de fusões e aquisições nos dois anos, de acordo com a Thomson Reuters, conforme informações em 31 de dezembro em 2010 e 31 de dezembro de 2011. O BTG Pactual assessorou seus clientes em importantes transações de fusões e aquisições em 2010, como, por exemplo, fusão da TAM com a LAN, joint-venture entre Cosan e Shell, consolidação da participação detida pela Petrobras em Braskem e Quattor e venda de participação minoritária no Teuto para a Pfizer; em 2011, também participou de importantes transações, tais como aquisição do controle da Usiminas pela Ternium, assessor dos controladores da Schincariol na venda do controle para a Kirin, fusão da Vanguarda com a Brasil Ecodiesel e venda da WTorre Properties para a BR Properties. Em 2012, o BTG Pactual tem assessorado seus clientes em importantes transações, tais como Joint Venture da CIBE com a divisão de concessão do grupo Atlantia e parceria da MPX com a E.ON.

Dados de Contato:

Banco BTG Pactual S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 8º a 10º andares, São Paulo, SP

At.: Sr. Bruno Licarião

Tel: (11) 3383-2000

Fax: (11) 3383-2566

E-mail: ol-juridico-renda-fixa@btgpactual.com

Website: www.btgpactual.com/home/AreasDeNegocios.aspx/BancoDeInvestimento

Neste website clicar em “Mercado de Capitais” no menu à esquerda, depois clicar em “2012” no menu à direita e a seguir em “Prospecto Definitivo” logo abaixo de “Distribuição Pública de Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul - FII”

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 a serem distribuídas e é concedido segundo critérios formais de legalidade.

12. COORDENADORES CONTRATADOS

Através do “Instrumento Particular de Contrato de Melhores Esforços para Distribuição Pública de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul - FII”, o Fundo, representado pela sua Administradora, a Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, contratou o Banco BTG Pactual S.A. para atuar como Coordenador Líder da Oferta Pública das Cotas e o Coordenador Líder poderá ainda 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.

12.1. Banco Ourinvest S.A

O Banco Ourinvest S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.728 - sobreloja, 1º e 2º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20, sob a supervisão e responsabilidade direta de seu Diretor, Sr. José Carlos Leme da Silva, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade (RG) nº 4.636.389-SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 038.273.728-87, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, será o Coordenador Contratado da Oferta.

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

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

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

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

O Ourinvest foi a primeira instituição privada a distribuir *eurobonds* emitidos por corporações brasileiras logo após a moratória na década de 1980. O grupo estruturou, através da Ourinvest

International e em conjunto com bancos internacionais, os primeiros fundos utilizando ativos da dívida nacional, além de ter participado ativamente na negociação de *eurobonds* brasileiros. Tais instrumentos financeiros foram os pioneiros no mercado de títulos da dívida externa de países emergentes, culminando com a criação do Plano Brady.

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

Já em 1996, o Ourinvest passou a administrar, no mercado brasileiro, carteiras com garantia do principal investido atreladas à variação do Índice Bovespa em moeda local. Tal tecnologia, desenvolvida juntamente com a Ourinvest Capital, proporcionou ao Ourinvest 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.

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

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 emissor, que reinventou a relação entre o fornecedor e sua rede de clientes, utilizando um sistema de cartão como solução de meio de pagamento.

Através desta nova ferramenta de negócios, personalizada de acordo com as necessidades e características de cada fornecedor, a Suppliercard agrega maior flexibilidade e agilidade a todas as etapas do processo de venda.

Em 2010, Fundos de Investimento em Participações (FIP), administrados pelo Pátria Investimentos, em associação com os acionistas originais, subscreveram aumento de capital da Suppliercard, tornando-se acionistas da Suppliercard,

A Ourinvest Assessoria de Investimentos Ltda., sociedade pertencente ao mesmo grupo, estrutura operações de *project finance* e viabiliza investimentos estrangeiros no país. Para tanto, estabeleceu parceria com o Dartley Bank and Trust Limited para assessorá-lo e a outros clientes em oportunidades de investimentos no Brasil, parcerias estas que já atraíram mais de US\$ 170 milhões em investimentos.

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

A Ourinvest DTVM S.A., dadas as oportunidades que se apresentaram e se perfilaram com a estratégia do grupo, foi transformada na Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária (inicialmente com o nome de Ourinvest Companhia Hipotecária).

Em abril de 2000, o Grupo Ourinvest, em associação com o Grupo Rossi, criou a Brazilian Securities – Companhia de Securitização, com a finalidade de desenvolver o mercado secundário de títulos imobiliários, através da emissão de CRIs. A Brazilian Securities estabeleceu uma parceria com o IIC – Inter-American Investment Corporation, braço financeiro do BID, na qual desenvolveu um modelo inédito que se utiliza do conceito de subordinação (sênior e junior) que foi classificada pela agência Moody's com rating Aa1.br.

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

Em setembro de 2003, foi criada a Ourinvest Empreendimentos e Participações Ltda., cujo capital foi integralizado através da conferência de bens que anteriormente pertenciam à Ourinvest Participações S.A.

Dados de Contato:

Banco Ourinvest S.A.

Endereço: Avenida Paulista, nº 1.728 - sobreloja, 1º e 2º andares

– São Paulo – SP - 01310-919

website: www.ourinvest.com.br

Telefone: (55-11) 4081-4444

Fax: (55-11) 4081-4566

Responsável por Ofertas Públicas: José Carlos Leme da Silva

Email: ofertaspublicas@ourinvest.com.br

Ouvidoria do Banco Ourinvest

Telefone: 0800-6034444

e-mail: ouvidoria@ourinvest.com.br

12.2. HSBC Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

A HSBC Corretora de Valores Mobiliários S.A. é indiretamente controlada pelo HSBC Bank Brasil S.A. – Banco Múltiplo, parte do grupo SBC, corporação internacional sediada em Londres, na Inglaterra, presente em 86 países e territórios. Constituído no Brasil em 1997, o HSBC Bank Brasil S.A. – Banco Múltiplo apresentava ativos consolidados de R\$ 122.1 bilhões e lucro líquido consolidado de R\$ 1,08 bilhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2010.

No Brasil, o HSBC Bank Brasil S.A. – Banco Múltiplo conta com uma carteira composta por aproximadamente 5,4 milhões clientes pessoas físicas e 358 mil clientes pessoas jurídicas, e possui mais de 2,3 mil agências e postos de atendimento bancários e eletrônicos em 564 municípios. O HSBC Bank Brasil S.A. – Banco Múltiplo possui uma infra estrutura de 5,2

mil caixas automáticos e 2,4 mil ambientes de auto atendimento, além de canais de conveniência, tais como o internet banking e o Phone Centre do HSBC Bank Brasil S.A. – Banco Múltiplo – Serviços Bancários.

O grupo HSBC, por meio de suas diversas empresas e escritórios, tem atuação global no mercado de estruturação e distribuição de títulos de dívidas corporativas.

No mercado de dívidas local, em 2008, a HSBC Corretora de Valores Mobiliários S.A. participou de 12 operações de emissões de notas promissórias comerciais, debêntures e cotas de fundo de investimento em direitos creditórios, no valor total de R\$ 3,325 bilhões, atuando como coordenador líder nas emissões de R\$ 530,0 milhões em notas promissórias pela TCO-IP S.A., R\$ 105,0 milhões em debêntures simples do BIC Banco Arrendamento Mercantil S.A. e R\$ 220 milhões em debêntures simples pela Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP. Participou da terceira emissão de notas promissórias da Empresa Brasileira de Telecomunicações S.A., no valor de R\$ 400 milhões, da quinta emissão de notas promissórias da Vivo Participações S.A., no valor de R\$ 550 milhões, da emissão de quotas do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Mercantis Athos Farma – Distribuição Farmacêutica, no valor de R\$ 190 milhões, da primeira emissão de debêntures da Unidas S.A., no valor de R\$ 250 milhões, da primeira emissão de debêntures da MRV Engenharia e Participações S.A., no valor de R\$ 300 milhões, da primeira emissão de debêntures da Trisul S.A., no valor de R\$ 200 milhões, da terceira emissão de debêntures do BIC Arrendamento Mercantil S.A., no valor de R\$ 200 milhões, da segunda emissão de debêntures da Klabin Segall S.A., no valor de R\$ 230 milhões e da terceira emissão de debêntures da Energisa S.A., no valor de R\$ 150 milhões.

Em 2009, a HSBC Corretora de Valores Mobiliários S.A. participou de 28 operações de emissões de notas promissórias comerciais, debêntures simples e cotas de fundo de investimento em direitos creditórios no valor total de R\$ 14,991 bilhões, atuando como coordenador líder nas emissões de R\$ 230 milhões de notas promissórias da Bandeirante Energia S.A., de R\$ 495 milhões de notas promissórias simultaneamente por seis empresas controladas pela CPFL Energia S.A., de R\$ 1 bilhão de debêntures simultaneamente por sete empresas controladas pela CPFL Energia S.A., e de R\$ 208 milhões em cotas de fundo de investimento em direitos creditórios que tem como cedente o Banco GMAC S.A.. Participou da segunda emissão de debêntures primeira emissão de notas promissórias da Battistella Administração e Participações S.A., no valor total de R\$ 162,2 milhões, da primeira emissão de debêntures da Natura Cosméticos S.A., no valor de R\$ 350 milhões, da segunda emissão de debêntures da Camargo Corrêa S.A., no valor de R\$ 1,0 bilhão, da quarta emissão de debêntures da Even Construtora e Incorporadora S.A., no valor de R\$ 75 milhões, da quarta emissão de notas promissórias da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP, no valor de R\$ 900 milhões, da terceira emissão de notas promissórias da Terna Participações S.A., no valor de R\$ 550 milhões, da terceira emissão de notas promissórias da Cemig Geração e Transmissão S.A., no valor de R\$ 2,7 bilhões, da primeira emissão de notas promissórias da Galvão Engenharia S.A., no valor de R\$ 120 milhões, da terceira emissão de notas promissórias da CTEEP – Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista, no valor de R\$ 200 milhões, da terceira emissão de notas promissórias da Companhia de

Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP, no valor de R\$ 600 milhões, da segunda emissão de notas promissórias da CTEEP – Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista, no valor de R\$ 200 milhões, da terceira emissão de debêntures da Tractebel Energia S.A., no valor de R\$600 milhões e da segunda emissão de debêntures da Rio Grande Energia S.A., no valor de R\$ 160 milhões.

Em 2010, a HSBC Corretora de Valores Mobiliários S.A. participou de 28 operações de emissão de notas promissórias e debêntures no valor de, aproximadamente, R\$ 17,686 bilhões, atuando como coordenador líder na primeira e na segunda emissão de notas promissórias da Camargo Corrêa S.A., ambas com o montante individual de R\$ 3 bilhões, na sétima emissão de debêntures da Companhia de Eletricidade do Estado da Bahia - COELBA, no valor de R\$ 80 milhões, na terceira emissão de debêntures da Julio Simões Logística S.A., no valor de R\$ 250 milhões, na primeira emissão de notas promissórias da State Grid Brazil Holding S.A., no valor de R\$ 300 milhões, na primeira emissão de notas promissórias e na terceira emissão de debêntures da Concessionária do Sistema Anhanguera-Bandeirantes S.A., no valor de R\$ 50 milhões e R\$ 75 milhões, respectivamente, na segunda emissão de debêntures da Editora Abril S.A., no valor de R\$ 100 milhões, na primeira emissão de debêntures da Ouro Verde Transporte e Locação S.A., no valor de R\$ 75 milhões, e na quinta emissão de notas promissórias da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP, no valor de R\$ 600 milhões.

Em 2011, até a presente data, a HSBC Corretora de Valores Mobiliários S.A. participou de 40 operações de emissão de notas promissórias, debêntures e cotas de fundo de investimento em direitos creditórios no valor de, aproximadamente, R\$ 12,367 bilhões, atuando como coordenador líder na quinta emissão de debêntures da Camargo Correa, no valor de R\$ 810 milhões, na décima terceira emissão de debêntures da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP, no valor de R\$ 600 milhões, na quarta emissão de notas promissórias da Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista, no valor de R\$ 200 milhões, na primeira emissão de debêntures da Inpar S.A., no valor de R\$ 300 milhões, na primeira emissão de debêntures da Empresa Amazonense de Transmissão de Energia S.A., no valor de R\$ 360 milhões, na primeira emissão de debêntures da ECTE- Empresa Catarinense de Transmissão de Energia S.A., no valor de R\$ 75 milhões, na primeira emissão de debêntures da Empresa Norte de Transmissão de Energia S.A., no valor de R\$ 190 milhões, na quarta emissão de debêntures da Hypermarchas S.A., no valor de R\$ 400 milhões, na primeira emissão de notas promissórias da Andrade Gutierrez Concessões S.A., no valor de R\$ 55 milhões, na segunda emissão de debêntures da Concessionária do Rodoanel Oeste S.A. no valor de R\$ 1,8 bilhão, na primeira emissão de notas promissórias da Interligação Elétrica Serra do Japi S.A., no valor de R\$ 70 milhões, na primeira emissão de notas promissórias da Interligação Elétrica Serra do Madeira S.A., no valor de R\$ 180 milhões, na primeira emissão de debêntures da State Grid Brazil Holding S.A., no valor de R\$ 300 milhões, na primeira emissão de debêntures da Prolagos S.A. – Concessionária de Serviços Públicos de Água e Esgoto, no valor de R\$ 75 milhões, na terceira emissão de debêntures da Battistella Administração e Participações S.A., no valor de R\$ 120 milhões, na quarta emissão de debêntures da Brookfield Incorporações S.A., no valor de R\$ 300 milhões, na segunda emissão de notas promissórias da State Grid Brazil Holding S.A., no valor de R\$ 50 milhões, na primeira série de cotas seniores do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Barigui

Crédito Consignado, no valor de R\$ 70 milhões, e na primeira série de cotas seniores do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Mercantil Crédito Consignado INSS, no valor de R\$ 300 milhões.

Dados de Contato:

HSBC Corretora de Valores Mobiliários S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064. 2º andar - São Paulo – SP

At.: Antonio Marques de Oliveira Neto

Tel.: (11) 3847 5078

Fac-símile: (11) 3847 5021

Email: antonio.m.oliveira@hsbc.com.br

Website: www.hsbc.com.br

13. IDENTIFICAÇÕES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS

13.1. AUDITOR INDEPENDENTE

Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo serão prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes (PWC).

A PWC refere-se ao conjunto global de firmas PricewaterhouseCoopers, cada uma delas constituindo uma pessoa jurídica totalmente autônoma e independente, organizadas como um "network" (rede) de sociedades

A PWC presta serviços de auditoria, assessoria tributária e societária, consultoria de gestão e terceirização de processos, atuando com entidades de diversos segmentos de atividade econômica. Conecta seus conhecimentos, experiências e soluções para criar valor para os clientes e stakeholders, agregando a reconhecida credibilidade de sua marca.

Mais de 163.000 (cento e sessenta e três mil) pessoas, em todo o mundo trabalham de maneira integrada, garantindo a qualidade e a excelência dos serviços prestados. Entre os clientes das firmas que compõe seu network estão algumas das maiores organizações mundiais, com atuação em variados setores.

A PWC atua no Brasil desde 1915, possuindo mais de 140 (cento e quarenta) sócios e cerca de 4.100 (quatro mil e cem) funcionários em seus 16 (dezesesseis) escritórios, sendo líder de mercado no Brasil há quase de 100 (cem) anos.

Pelos serviços prestados, a empresa de auditoria faz jus ao pagamento da remuneração definida em contrato específico, a qual vem sendo paga pelo Fundo.

Dados de Contato:

PricewaterhouseCoopers

Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400

Torre Torino - Água Branca

05001-903 - São Paulo – SP

website: www.pwc.com.br

Telefone/Fax: (55-11) 3674.2000

Fax: (11) 3674-2077

Responsável: João Santos

Contato: Thais Romano

e-mail: joao.santos@br.pwc.com

13.2. INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA

O Fundo contratou o Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, para prestar os serviços de custódia dos ativos financeiros, tesouraria e controladoria, bem como escrituração das Cotas do Fundo.

O Escriturador/Instituição Depositária presta ao Fundo serviços de custódia de ativos financeiros, controladoria e escrituração das Cotas.

Pelos serviços de custódia de ativos financeiros e escrituração das Cotas prestados ao Fundo, o Escriturador/Instituição Depositária faz jus a uma remuneração acordada com a Administradora, devendo tal remuneração ser deduzida da remuneração devida aa Administradora, apenas quando se referir ao serviço de escrituração das Cotas.

Dados de Contato:

Itaú Corretora de Valores S.A.

Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar

CEP: 04310-030 – São Paulo – SP

website: www.itaucustodia.com.br

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

13.3. AVALIADORA

A Colliers International Brasil oferece serviços imobiliários para ocupantes, proprietários e investidores em imóveis comerciais no Brasil e em outros países, por meio de 15.000 (quinze mil) profissionais especializados em mais de 480 (quatrocentos e oitenta) escritórios distribuídos em 61 (sessenta e um) países. No Brasil, desde 1997, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro e Recife, a Colliers International conta com uma equipe de profissionais especializados para atender as necessidades imobiliárias específicas de cada cliente, incluindo, sem limitação, aquelas necessidades que dizem respeito aos seguintes aspectos:

- Locação e Vendas: escritórios, varejo, industrial e terrenos
- Representação de Proprietários/Inquilinos
- Operações *Build to Suit*
- Desmobilização de Carteiras Imobiliárias
- Pesquisa e Inteligência de Mercado
- Investimentos Imobiliários
- Auditoria e Gerenciamento de Locações
- Avaliações e Consultoria
- Auditorias de Locação, IPTU e Condomínio
- Diagnósticos e Regulamentação Imobiliária
- Consultoria Imobiliária em Áreas Rurais

A Colliers International é uma empresa focada no sucesso dos clientes. Seu compromisso é entregar uma experiência memorável que contribua diretamente com os objetivos de negócios de cada cliente. Empresas líderes em todo o mundo confiam na Colliers International para impulsionar seus negócios imobiliários.

13.4. GARANTIDORA DA RENTABILIDADE DO FUNDO

A BR Malls é companhia líder no setor de shoppings centers, detém participação em Shoppings Centers localizados nas cinco regiões do Brasil. Além de ser a companhia líder deste setor A BR Malls oferece serviços de administração, comercialização e desenvolvimento de shoppings centers, por meio de 2.000 (dois mil) profissionais especializados e de 45 (quarenta e cinco) shoppings no país. Fundada em outubro de 2006, a companhia já adquiriu mais de 35 shoppings ao longo deste período e em poucos anos se tornou a maior e mais eficiente companhia de Shopping Center do Brasil. Esta posição foi alcançada principalmente através da dedicação e da obstinação de um grupo de pessoas excelentes. A BR Malls é a única empresa nacional de shopping centers com presença em todas as cinco regiões do Brasil, atendendo aos consumidores de todas as diferentes classes sociais no país.

Pode –se mencionar que a BR Malls tem:

- Maior portfólio do setor, com mais de 8.000 lojas em 45 shoppings, e estrategicamente diversificado;
- Gestão profissional aliada ao melhor desempenho operacional;
- Expertise em administração, comercialização, desenvolvimento e serviços financeiros para shoppings;
- Múltiplas oportunidades de crescimento;
- Maior eficiência do setor;
- Potencial para expandir os shopping centers de nosso portfólio além de desenvolver novos shopping centers;
- Constante busca por oportunidades de crescimento atrativas via aquisições com time dedicado com histórico de mais de 35 shoppings adquiridos;
- Contínua extração de valor dos shopping centers de nosso portfólio;
- Foco em melhoria da eficiência.

14. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

O Prospecto da Oferta estará disponível para os Investidores no endereço do Coordenador Líder, bem como poderá ser consultado por meio da Internet nos websites (i) www.btgpactual.com; (ii) www.ourinvest.com.br, (iii) www.cvm.gov.br, (iv) www.bmfbovespa.com.br, (v) www.brazilianmortgages.com.br e (vi) www.hsbc.com.br.

Quaisquer outras informações complementares ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder e/ou Consorciados, ou à Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rio de Janeiro

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

Telefone: 55-21 3233-8686

São Paulo

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

Telefone: 55-11 2146-2000

15. ANEXOS

- Anexo A - Instrumento Particular de Constituição de Fundo de Investimento Imobiliário que deliberou a emissão das Cotas
- Anexo B - Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição e do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul - FII de 04 de janeiro de 2012
- Anexo C - Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição e do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul - FII de 12 de janeiro de 2012
- Anexo D - Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição e do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul - FII de 02 de fevereiro de 2012
- Anexo E - Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de Constituição e do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul - FII de 20 de março de 2012
- Anexo F - Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul – FII
- Anexo G - Declaração do Coordenador Líder para Fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400
- Anexo H - Declaração da Administradora para Fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400
- Anexo I - Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Compra e Venda e Cessão de Direitos Aquisitivos (CCV)
- Anexo J - Cópia do comprovante de pagamento da Taxa de Fiscalização
- Anexo K - Relação de corretoras participantes do consórcio de distribuição
- Anexo L - Modelo do Boletim de Subscrição
- Anexo M - Contrato de Escrituração de Cotas
- Anexo N - Laudo de Avaliação do Imóvel e Estudo de Viabilidade, elaborado pela Colliers International

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**Anexo A - Instrumento Particular de Constituição de Fundo de Investimento
Imobiliário que deliberou a emissão das Cotas**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

03 JAN. 2012

MICROFILMAGEM

1796164

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

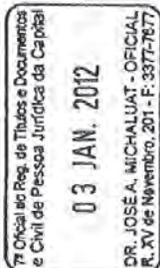
Pelo presente instrumento particular, **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374 - 16º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) sob o nº 62.237.367/0001-80, neste ato representada 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 CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") em 31 de outubro de 2008 ("**Instrução CVM nº 472/08**"), um fundo de investimento imobiliário, com a denominação "**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM JARDIM SUL - FII**" ("**Fundo**"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo é o investimento em empreendimentos imobiliários do tipo Shopping Center, por meio da aquisição de (i) até 40,00% do Shopping Jardim Sul, situado na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Giovanni Gronchi, n.º 5.819, Morumbi, 29º Subdistrito – Santo Amaro e constituído por 01 (um) bloco com 08 (oito) pavimentos, Lojas estas que são objeto das matrículas nºs 311.650 a 311.920 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, o qual encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo - SP sob o nº 170.201.0154-1 ("Shopping Jardim Sul"); e (ii) até 40% dos direitos aquisitivos relativos às Vagas de Garagem 01 e Vagas de Garagem 02, as quais, nos termos do memorial de incorporação registrado sob o n.º 04 (R.04) da matrícula n.º 334.364 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, serão unidades autônomas condominiais descritas e caracterizadas em matrículas próprias e obterão o seu cadastramento fiscal individualizado perante a Prefeitura do Município de São Paulo ("Vagas"). O Shopping Jardim Sul e as Vagas são doravante denominados ("Imóveis-Alvo"). O Shopping Jardim Sul tem a finalidade de locação e as Vagas de, eventual, exploração de estacionamento e (iii) outros Ativos-Alvo elencados no artigo 4º do regulamento do **Fundo** ("**Regulamento**").
2. aceitar desempenhar as funções de **Administradora** do **Fundo**, na forma do **Regulamento** do **Fundo**, neste ato promulgado, sendo que o nome do diretor da **Administradora** que será responsável pela administração do **Fundo** poderá ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **Administradora** (www.brazilianmortgages.com.br).
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 JARDIM SUL - FII";

4. aprovar da primeira a quarta emissão de cotas do **Fundo** para subscrição mediante oferta pública, com as seguintes características: **a) QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS:** As emissões serão compostas de 2.217.932 (dois milhões, duzentas e dezessete mil e novecentas e trinta e duas) cotas, em 4 (quatro) emissões, todas em série única, de 554.483 (quinhentas e cinquenta e quatro mil quatrocentas e oitenta e três) cotas cada uma; **b) PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS:** R\$ 100,00 (cem reais) cada; **c) VALOR DAS EMISSÕES:** A primeira a quarta emissão será de R\$ 55.448.300,00 (cinquenta e cinco milhões, quatrocentos e quarenta e oito mil e trezentos reais), cada uma, no montante total de R\$ 221.793.200,00 (duzentos e vinte e um milhões setecentos e noventa e três mil e duzentos reais); **d) SÉRIES:** As emissões serão efetuadas em série única; **e) FORMA E INTEGRALIZAÇÃO:** Todas as cotas serão escriturais e deverão ser integralizadas no ato da subscrição em moeda corrente nacional; **f) PRAZO DE SUBSCRIÇÃO:** De acordo com o disposto no Art. 18 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, o prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas 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 desta ata; **h) REGISTRO DAS EMISSÕES:** As emissões de cotas serão objeto do competente registro junto à CVM, conforme previsto no Art. 10 da Instrução CVM nº 472/08; **i) REGISTRO PARA O FUNCIONAMENTO DO FUNDO:** O funcionamento do **Fundo** dependerá da autorização específica da CVM, conforme previsão no Art. 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 distribuição pública de 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, 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, cofista 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 do **Fundo**, a ADMINISTRADORA poderá manter as Cotas registradas para a negociação, em mercado secundário, a seu exclusivo critério, em



mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros e/ou em mercado de balcão organizado administrado pela CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos; I) SUBSCRIÇÃO PARCIAL/CANCELAMENTO DAS EMISSÕES: Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da 1ª emissão, o FUNDOS 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 FUNDOS 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.

5. submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Art. 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 nos termos da Instrução CVM nº 400/03, conforme alterada; e
6. deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM nº 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., inscrito 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, 02 de janeiro de 2012

Vitor Guimarães Bidetti

Rodrigo Costa Mennocchi

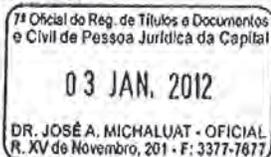
BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.

Testemunhas:

1. -  2. - 

Nome: Marcos Morgado Ferreira
R.G.: RG: 33.614.144-0
CPF: 321.309.608-39

Nome: Andreia Ivania de Medeiros
R.G.: RG: 27.791.304-4
CPF: 177.554.018-98



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**Anexo B - Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de
Constituição e do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM
Jardim Sul – FII de 04 de janeiro de 2012**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

05 JAN. 2012

MICROFILMAGEM
· 1796633

INSTRUMENTO PARTICULAR DE RERRATIFICAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO E DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM JARDIM SUL - 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 Jardim Sul - FII, registrado em 03 de janeiro de 2012, sob n.º 1796164, no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica ("Instrumento de Constituição"), para constar que a denominação correta da Administradora constante do campo de assinatura é **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA** e não **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.** como constou;

2. Alterar o inciso II do artigo 4º do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul - FII, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 4º - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários dar-se-á por meio da aquisição dos seguintes ativos:

I - Por ocasião da 1ª (primeira) a 4ª (quarta) emissão, os recursos serão destinados a aquisição dos Imóveis-Alvo;

(...)

Ratificar todos os termos e condições do Instrumento de Constituição e do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul - 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.



1

Este instrumento de rratificação 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, 04 de janeiro de 2012.

[Signature]
Vitor Guimarães Bidetti

[Signature]
Rodrigo Costa Memocchi

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

[Signature]
Por: Renata Kelly Ribeiro
Cargo: RG: 34.477.850-2
CPF: 285.045.578-47

[Signature]
Por: Andréia Maia de Medeiros
Cargo: RG 27 791 304-4
CPF. 177 554 016-98

OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Rua XV de novembro, 201 - São Paulo - SP - Tel.: 3377-7677

Apresentado hoje, Protocolado e Registrado em MICROFILME sob nº 1.796.633 à margem do registro 1.696.164

Serventário R\$	125,09
Ao Estado R\$	35,63
IPESP R\$	28,35
Registro Civil R\$	6,67
TJ R\$	6,67

São Paulo, 05 de janeiro de 2012

[Signature]
Oficial Bel JOSÉ ANTONIO MICHALUAT
Selo e Taxas recolhidos por guisa

Total pago R\$ 200,41

* 1 7 9 6 6 3 3 *



**Anexo C - Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de
Constituição e do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM
Jardim Sul - FII de 12 de janeiro de 2012**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12 JAN, 2012

MICROFILMAGEM

1797366

INSTRUMENTO PARTICULAR DE RERRATIFICAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO E DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM JARDIM SUL - 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 Jardim Sul - FII, registrado em 03 de janeiro de 2012, sob n.º 1796164, no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica ("Instrumento de Constituição"), e posterior rerratificação registrada em 05 de janeiro de 2012, sob n.º 1796633, no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica, para ajustar a quantidade de cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM JARDIM SUL – FII a serem emitidas, retificando, desta forma, o valor total das emissões;

2. O item 4, inciso "a" e "c" passam a vigorar com a seguinte redação:

a) QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS: As emissões serão compostas de 2.223.060 (dois milhões, duzentas e vinte três mil e sessenta) cotas, em 4 (quatro) emissões, todas em série única, de 555.765 (quinhentas e cinquenta e cinco mil, setecentas e sessenta e cinco) cotas cada uma;

c) VALOR DAS EMISSÕES: A primeira a quarta emissão será de R\$ 55.576.500,00 (cinquenta e cinco milhões, quinhentos e setenta e seis mil e quinhentos reais), cada uma, no montante total de R\$ 222.306.000,00 (duzentos e vinte e dois milhões, trezentos e seis mil reais).

3. Alterar o artigo 18 do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul - FII, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:



Art. 18 - A ADMINISTRADORA, com vistas à constituição do FUNDO, emitirá, para oferta pública, o total de 2.223.060 (dois milhões, duzentas e vinte três mil e sessenta) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada ("Cotas"), em 04 (quatro) emissões, todas em série única, de 555.765 (quinhentas e cinquenta e cinco mil, setecentas e sessenta e cinco) cotas, no valor de R\$ 55.576.500,00 (cinquenta e cinco milhões, quinhentos e setenta e seis mil e quinhentos reais) cada uma, no montante total de R\$ 222.306.000,00 (duzentos e vinte e dois milhões, trezentos e seis mil reais).

(...)

Ratificar todos os termos e condições do Instrumento de Constituição e do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul - 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.

Este instrumento de rratificação 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, 12 de janeiro de 2012.

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Rodrigo Costa Mennocchi
Diretor

Vitor Guimarães Bidetti
Diretor

Por: _____
Cargo: **Marcos Morgado Ferreira**
RG: 33.614.144-0
CPF: 321.309.608-39

Por: _____
Cargo: **Renata Kelly Ribeiro**
RG: 34.411.050-2
CPF: 705.045.578-47

OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Rua XV de novembro, 201 - São Paulo - SP - Tel.: 3377-7677
Apresentado hoje, Protocolado e Registrado em MICROFILME sob
nº **1.797.366** à margem do registro **1.696.164**
São Paulo, 12 de janeiro de 2012
Oficial **Dr. JOSÉ ANTONIO MICHALUAT**
Seix e Taxa recolhidas por guia
Total pago **R\$ 211,57**

Serventuário R\$	132,14
Ao Estado R\$	37,51
IPESP R\$	27,84
Registro Civil R\$	7,04
TJ R\$	7,04



**Anexo D - Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de
Constituição e do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM
Jardim Sul - FII de 02 de fevereiro de 2012**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

02 FEV. 2012

MICROFILMAGEM
1799756

INSTRUMENTO PARTICULAR DE RERRATIFICAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO E DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM JARDIM SUL - FII

Pelo presente Instrumento Particular de Rerratificação 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 Jardim Sul - FII, registrado em 03 de janeiro de 2012, sob n.º 1796164, no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica ("Instrumento de Constituição"), e posteriores rerratificações registradas em 05 e 12 de janeiro de 2012, sob n.ºs 1796633 e 1797366, no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica, para estabelecer que a 1ª emissão de cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM JARDIM SUL - FII será subdividida em 04 (quatro) séries, ao invés de 04 (quatro) novas emissões, conforme anteriormente previsto. Dessa forma, o item 4, incisos "a", "c", "d", "e", "h" e "i" passam a vigorar com a seguinte redação:

a) QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS: A emissão será composta de 2.223.060 (dois milhões, duzentas e vinte três mil e sessenta) cotas, em 4 (quatro) séries de 555.765 (quinhentas e cinquenta e cinco mil, setecentas e sessenta e cinco) cotas cada uma;

e) VALOR DA EMISSÃO: A primeira emissão será no montante de R\$ 222.306.000,00 (duzentos e vinte e dois milhões, trezentos e seis mil reais), sendo de R\$ 55.576.500,00 (cinquenta e cinco milhões, quinhentos e setenta e seis mil e quinhentos reais) o valor de cada uma das 4 (quatro) séries;

d) SÉRIES: A 1ª emissão será em (04) séries;

e) FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO: FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO: As cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, nas respectivas datas de vencimento de cada série.;

h) REGISTRO DA EMISSÃO: A 1ª emissão de cotas será objeto do competente registro junto a CVM, conforme previsto no artigo 10 da Instrução CVM n.º 472/08;

i) SUBSCRIÇÃO PARCIAL/CANCELAMENTO DA EMISSÃO: Na 1ª (primeira) emissão do Fundo será admitida a subscrição parcial das Cotas da emissão desde que sejam colocadas, no mínimo, todas as cotas da 1ª série. Caso ao final do prazo de subscrição mencionado no item "f" acima, não seja subscrita a totalidade das Cotas da 1ª série, o Fundo não será



constituído e a 1ª emissão será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores 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.

2. Alterar os artigos 4º (inciso I e § 3º), 7º (caput) e 18 (caput, § 2º e § 3º) do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul - FII, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 4º - A participação do FUNDO em empreendimentos imobiliários dar-se-á por meio da aquisição dos seguintes ativos:

I - Por ocasião da 1ª (primeira) os recursos serão destinados a aquisição dos Imóveis-Alvo;
(...)

§ 3º - Na emissão de cotas do FUNDO referida no inciso I deste artigo 4, será admitida a subscrição parcial das cotas da emissão representativa do patrimônio do FUNDO desde que sejam colocadas, no mínimo, todas as cotas da 1ª série.
(...)

Art. 7º - Por ocasião da primeira emissão de cotas, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada à aquisição dos Imóveis-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. 18 - A ADMINISTRADORA, com vistas à constituição do FUNDO, emitirá, para oferta pública, o total de 2.223.060 (dois milhões, duzentas e vinte três mil e sessenta) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada ("Cotas"), em 04 (quatro) séries de 555.765 (quinhentas e cinquenta e cinco mil, setecentas e sessenta e cinco) cotas, no valor de R\$ 55.576.500,00 (cinquenta e cinco milhões, quinhentos e setenta e seis mil e quinhentos reais) cada série, no montante de R\$ 222.306.000,00 (duzentos e vinte e dois milhões, trezentos e seis mil reais).

(...)

§ 2º - As cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, nas respectivas datas



de vencimento de cada série.

§ 3º - Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da 1ª série, o **FUNDO** não será constituído e a 1ª 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.

(...)

3. Ratificar todos os termos e condições do Instrumento de Constituição e do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul - 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.

4. Este instrumento de rratificação 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, 02 de fevereiro de 2012.

Mary Harumi Takeda
BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA
 Mary Harumi Takeda
 Diretora

Rodrigo Costa Mennocchi
 Rodrigo Costa Mennocchi
 Diretor

Testemunhas:

Andréia Maia de Medeiros
 Nome: Andréia Maia de Medeiros
 CPF: RG 27.791.304-4
 CPF: 177.554.018-98

Marcos Morgado Ferrelra
 Nome: Marcos Morgado Ferrelra
 CPF: RG: 33.614.144-0
 CPF: 321.309.608-39



OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
 Rua XV de Novembro, 201 - São Paulo - SP - Tel: 0377-7677

Apresentado hoje, Protocolado e Registrado em MICROFILME sob
 nº 1.799.756 e margem do registro 1.696.164

São Paulo, 02 de fevereiro de 2012

Oficial Bel JOSÉ ANTONIO MICHALUAT

Selas e Taxas recolhidas por quita

Total pago R\$ 217,27

Serventúrio R\$	135,70
Ao Estado R\$	38,52
IPESP R\$	28,59
Registro Civil R\$	7,23
TJ R\$	7,23



* 1 7 9 9 7 5 6 *



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**Anexo E - Instrumento Particular de Rerratificação do Instrumento Particular de
Constituição e do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM
Jardim Sul - FII de 20 de março de 2012**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

20 MAR. 2012

MICROFILMAGEM
1805729

INSTRUMENTO PARTICULAR DE RERRATIFICAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM JARDIM SUL - FII

Pelo presente Instrumento Particular de Rerratificação do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul - FII, 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. Incluir o §5º no artigo 4º e o § 4º no artigo 18, bem como alterar a redação do §3º do artigo 18, do §5º do artigo 16, do caput do artigo 21 e do artigo 41, todos do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul – FII, os quais passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 4º - A participação do FUNDO em empreendimentos imobiliários dar-se-á por meio da aquisição dos seguintes ativos:

(...)

§5º - É vedado a ADMINISTRADORA, no exercício das funções de gestor do patrimônio do FUNDO, 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."

"Art. 18 - A ADMINISTRADORA, com vistas à constituição do FUNDO, emitirá, para oferta pública, o total de 2.223.060 (dois milhões, duzentas e vinte três mil e sessenta) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada ("Cotas"), em 04 (quatro) séries de 555.765 (quinhentas e cinquenta e cinco mil, setecentas e sessenta e cinco) cotas, no valor de R\$ 55.576.500,00 (cinquenta e cinco milhões, quinhentos e setenta e seis mil e quinhentos reais) cada série, no montante de R\$ 222.306.000,00 (duzentos e vinte e dois milhões, trezentos e seis mil reais).

(...)

§3º - Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da 1ª Série, o FUNDO será liquidado e a 1ª Emissão será cancelada, ficando a instituição financeira, responsável pelo recebimento dos valores 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



20 MAR. 2012

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 201 - F: 3377-7677

integralizados.

§4º - Uma vez subscritas todas as Cotas da 1ª Série, não obstante a constituição do **FUNDO**, as demais Séries poderão ser canceladas, individualmente, caso não haja a subscrição e a integralização da totalidade das cotas de cada uma das Séries. Desta forma, caso a 2ª, 3ª ou 4ª Séries sejam canceladas em razão da não colocação da totalidade das Cotas, existindo, assim, saldo não colocado, a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos cotistas da respectiva Série ficará 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.

Art. 16 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

(...)

§ 5º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, a **ADMINISTRADORA** manterá as Cotas registradas para a negociação, em mercado secundário, a seu exclusivo critério, em mercado de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado administrado pela **BM&FBOVESPA S.A.** - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros e/ou em mercado de balcão organizado administrado pela **CETIP S.A.** - Mercados Organizados.

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:

(...)

Art. 41 - É facultado a qualquer cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços físicos e eletrônicos, se houver, dos demais cotistas do **FUNDO** para remeter o pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução **CVM** nº 472/2008, podendo a **ADMINISTRADORA**, a seu critério, entregar a lista de nomes e endereços dos cotistas ao cotista solicitante ou mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados por este, observado, ainda, que:





2

- I. O pedido de procuração deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. O cotista que se utilizar desta faculdade deverá informar o administrador do teor de sua proposta;
- III. Deverá ser garantido ao cotista que receber o pedido para outorga de procuração a possibilidade de exercer o voto contrário à proposta através da mesma procuração;
- IV. O pedido de procuração deverá ser dirigido a todos os cotistas;
- V. A ADMINISTRADORA deverá encaminhar a lista de nomes e endereços dos cotistas ao cotista solicitante em até 2 (dois) dias úteis, contados da data da solicitação ou, quando for o caso, encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação;
- VI. Os custos de emissão da lista de informações poderão ser cobrados do solicitante pela ADMINISTRADORA; e
- VII. A ADMINISTRADORA arcará com os custos decorrentes do envio do pedido de procuração em nome do cotista solicitante.

2. Ratificar todos os termos e condições do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul - 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.

3. Este instrumento de rratificação do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul - FII deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

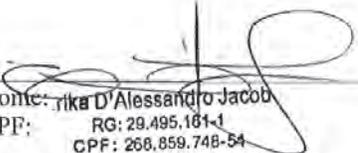
São Paulo, 20 de março de 2012.


BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA
Rômulo K. Mendes
Adm. Fundos


Mary Harumi Takeda
Diretora

Testemunhas:


Nome: Renata Kelly Ribeiro
CPF: RG: 34.477.850-2
CPF: 285.045.578-47


Nome: Rika D'Alessandro Jacob
CPF: RG: 29.495.161-1
CPF: 268.859.748-54



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo F - Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul - FII

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

20 MAR. 2012

MICROFILMAGEM

1805729

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM JARDIM SUL - FII**

DO FUNDO

Art. 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM JARDIM SUL - 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**). 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.brazilianmortgages.com.br).

§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 do tipo Shopping Center, por meio da aquisição de (i) até 40,00% do Shopping Jardim Sul, situado na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Giovanni Gronchi, n.º 5.819, Morumbi, 29º Subdistrito - Santo Amaro e constituído por 01 (um) bloco com 08 (oito) pavimentos, Lojas estas que são objeto das matrículas n.ºs 311.650 a 311.920 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, o qual encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo - SP sob o nº 170.201.0154-1 ("Shopping Jardim Sul"); e (ii) até 40% dos direitos aquisitivos relativos às Vagas de Garagem 01 e Vagas de Garagem 02, as quais, nos termos do memorial de incorporação registrado sob o n.º 04 (R.04) da matrícula n.º 334.364 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, serão unidades autônomas condominiais descritas e caracterizadas em matrículas próprias e obterão o seu cadastramento fiscal individualizado perante a Prefeitura do Município de São Paulo ("Vagas"). O Shopping



1

Jardim Sul e as Vagas são doravante denominados ("Imóveis-Alvo"). O Shopping Jardim Sul tem a finalidade de locação e as Vagas de, eventual, exploração de estacionamento e (iii) outros Ativos-Alvo elencados no artigo 4º do presente Regulamento.

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 como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- (i) auferir receitas por meio de 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 4º deste regulamento.

Art. 4º - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários dar-se-á por meio da aquisição dos seguintes ativos:

I - Por ocasião da 1ª (primeira) emissão de Cotas os recursos serão destinados a aquisição dos Imóveis-Alvo;

II - Nas futuras emissões, por indicação da **ADMINISTRADORA**, poderão ser adquiridos pelo **FUNDO** outros empreendimentos imobiliários do tipo Shopping Center ("Alvo"); e

III - Letras Hipotecárias (LHs); Letras de Crédito Imobiliário (LCIs); Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs); Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário; Ações ou cotas de Sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário ("Ativos") (Alvo e Ativos são doravante denominados "Ativos-Alvo"); e

IV - 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 ou nos Ativos-Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.



§ 1º - As aquisições dos empreendimentos imobiliários 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 centros comerciais do tipo *shopping centers* 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 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** 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 - Na emissão de cotas do **FUNDO** referida no inciso I deste artigo 4, será admitida a subscrição parcial das cotas da emissão representativa do patrimônio do **FUNDO** desde que sejam colocadas, no mínimo, todas as cotas da 1ª série.

§ 4º - 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.

§5º - É vedado a **ADMINISTRADORA**, no exercício das funções de gestor do patrimônio do **FUNDO**, 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**.

Art. 5º - Ao término da subscrição e integralização de cada emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento.

Art. 6º - 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. 7º - Por ocasião da primeira emissão de cotas, a totalidade dos recursos captados, enquanto não destinada à aquisição dos Imóveis-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 compoñham seu patrimônio;
- c) investimentos em 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 Imóveis-Alvo e 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 Imóveis-Alvo e dos Ativos-Alvo;
- c) Riscos relativos à rentabilidade do investimento, considerado o potencial de geração de ganhos dos Imóveis-Alvo e 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 Imóveis-Alvo e pelos Ativos-Alvo;
- g) Riscos relativos à aquisição dos Imóveis-Alvo e 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.

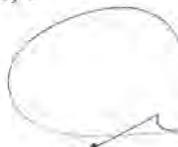
§ 2º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 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 Imóveis-Alvo e dos Ativos-alvos para integrarem a carteira do **FUNDO**; e
- III. empresa especializada para administração predial, do condomínio e do fundo de promoção do empreendimento do tipo shopping center, bem como para a comercialização dos Imóveis-Alvo e de outros empreendimentos imobiliários. A empresa especializada contratada para os fins retro mencionados, coordenará os serviços de gerenciamento predial, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e garagens, bem como gerenciará as locações ou o arrendamento dos Imóveis e a exploração do direito de superfície.

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.

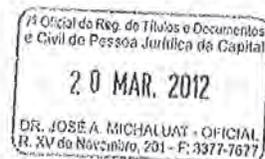
§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição.

§ 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 as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.





II. Adquirir Ativos-Alvo para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento.

DAS COTAS

Art. 16 - 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.

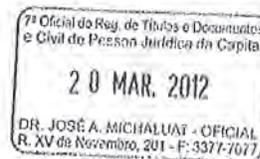
§ 5º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, a **ADMINISTRADORA** manterá as Cotas registradas para a negociação, em mercado secundário, a seu exclusivo critério, em mercado de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros e/ou em mercado de balcão organizado administrado pela CETIP S.A. - Mercados Organizados.

Art. 17 - 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 2.223.060 (dois milhões, duzentas e vinte três mil e sessenta) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada ("Cotas"), em 04 (quatro) séries de 555.765 (quinhentas e cinquenta e cinco mil, setecentas e sessenta e cinco) cotas, no valor de R\$ 55.576.500,00 (cinquenta e cinco milhões, quinhentos e setenta e seis mil e quinhentos reais) cada série, no montante de R\$ 222.306.000,00 (duzentos e vinte e dois milhões, trezentos e seis mil reais).

§ 1º - Todas as Cotas são nominativas, escriturais, não resgatáveis e possuem direito a voto.

§ 2º - As cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, nas respectivas datas de vencimento de cada série.

§ 3º - Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da 1ª série, o **FUNDO** será liquidado e a 1ª emissão será cancelada, ficando a instituição financeira, responsável pelo recebimento dos valores 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.

§ 4º - Uma vez subscritas todas as Cotas da 1ª Série, não obstante a constituição do **FUNDO**, as demais Séries poderão ser canceladas, individualmente, caso não haja a subscrição e a integralização da totalidade das Cotas de cada uma das Séries. Desta forma, caso a 2ª, 3ª ou 4ª Séries sejam canceladas em razão da não colocação da totalidade das cotas, existindo, assim, saldo não colocado, a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos cotistas da respectiva Série ficará 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.



20 MAR. 2012

DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL
R. XV de Novembro, 201 - F: 3377-7677

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, às 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.

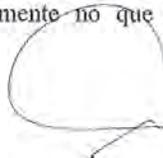
§ 4º - Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e do Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar 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



10

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 na *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;



11

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



X. A integralização das cotas de nova emissão poderá ser à vista ou em prazo determinado no boletim de subscrição ou compromisso de investimento. O compromisso de investimento é o documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas na medida em que 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-Alvo a serem 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 e a escritura declaratória de normas gerais, 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, 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.

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.



14

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;
- 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 0,20% (vinte 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 I 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) demonstração de fluxo de caixa do período;
- 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.

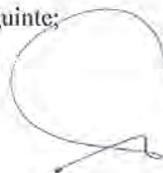
VI - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária.

§ 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;

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.

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, entre outros, 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** a 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**;



- IV - Destituição do Consultor de Investimentos, observado o disposto no respectivo contrato celebrado entre o FUNDO e o Consultor de Investimentos;
- V - 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:



24

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.

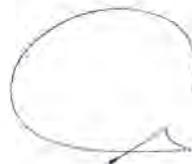
VI. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

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.



25

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 – É facultado a qualquer cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços físicos e eletrônicos, se houver, dos demais cotistas do **FUNDO** para remeter o pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/2008, podendo a **ADMINISTRADORA**, a seu critério, entregar a lista de nomes e endereços dos cotistas ao cotista solicitante ou mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados por este, observado, ainda, que:



- I. O pedido de procuração deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. O cotista que se utilizar desta faculdade deverá informar o administrador do teor de sua proposta;
- III. Deverá ser garantido ao cotista que receber o pedido para outorga de procuração a possibilidade de exercer o voto contrário à proposta através da mesma procuração;
- IV. O pedido de procuração deverá ser dirigido a todos os cotistas;
- V. A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar a lista de nomes e endereços dos cotistas ao cotista solicitante em até 2 (dois) dias úteis, contados da data da solicitação ou, quando for o caso, encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação;
- VI. Os custos de emissão da lista de informações poderão ser cobrados do solicitante pela **ADMINISTRADORA**; e
- VII. A **ADMINISTRADORA** arcará com os custos decorrentes do envio do pedido de procuração em nome do cotista solicitante.

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

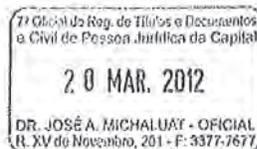
- I - sua **ADMINISTRADORA** ou seu gestor;
- II - os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do gestor;
- III - empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e
- IV - os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários.

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.

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 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,



28

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 conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

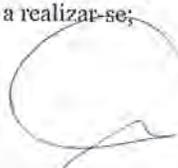
Art. 46 - O **FUNDO** poderá ter 1 (um) ou mais representantes dos cotistas nomeados pela Assembleia Geral, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- 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**.

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;
- 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**.

§ 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.

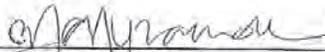
§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

§ 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. 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, 20 de março de 2012.

BRAZILIAN MORTGAGES CIA. HIPOTECÁRIA na qualidade de administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM JARDIM SUL - FII
Rômulo K. Mendes
Adm. Fundos
Mary Harumi Takeda
Diretora

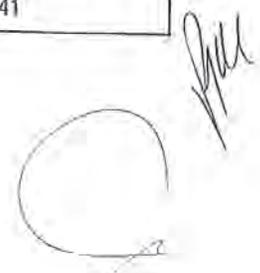
*Regulamento alterado e consolidado, nos termos do Instrumento Particular de Rerratificação do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul - FII, firmado pela **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA** em 20 de março de 2012.*

20 MAR. 2012

MICROFILMAGEM
1805729

Anexo

Atividade	Valores em Reais (R\$)
Taxa de Implantação	Isento
Custos Fixos	
Mensal	1.200,00
Mensal por colista	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 colista), mínimo R\$ 100,00	0,1278
Relatórios ou fitas magnéticas que não constam do contrato	339,5041



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**Anexo G - Declaração do Coordenador Líder para Fins do Artigo 56 da Instrução
CVM 400**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 8º a 10º andares, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 30.306.294/0002-26, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (“Coordenador Líder”), na qualidade de instituição líder responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM JARDIM SUL – FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 14.879.856/0001-93 (respectivamente “Cotas” e “Fundo”), administrado por **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, instituição devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.374, 16º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.237.367/0001-80 (“Administradora”), no montante total de R\$222.306.000,00 (duzentos e vinte e dois milhões, trezentos e seis mil reais) (“Oferta”), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), declarar que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações fornecidas pela Administradora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta das Cotas; e (b) 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 Preliminar e que venham a integrar o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) o Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá, nas suas respectivas datas 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; e
- (iii) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400.

São Paulo, 15 de março de 2012.

BANCO BTG PACTUAL S.A.



Nome: Renato Montelero dos Santos
Cargo: Diretor Executivo



Nome: Oswaldo de Assis Filho
Cargo: Diretor Executivo



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**Anexo H - Declaração da Administradora para Fins do Artigo 56 da Instrução
CVM 400**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 16º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 62.237.367/0001-80, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de Administradora do Ofertante da distribuição pública primária de cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM JARDIM SUL - FII** (respectivamente “Cotas” e “Fundo”), vem, nos termos do artigo 56 e do item 14 do Anexo II, ambos da Instrução nº 400, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar, para os fins do processo de registro da emissão e oferta pública de Cotas perante a CVM, que:

(i) é o responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações (a) prestadas por ocasião do registro da distribuição das Cotas; e (b) fornecidas ao mercado durante sua distribuição, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta das Cotas;

(ii) o Prospecto: (a) contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das Cotas e de sua oferta, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (b) contém informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta das Cotas; e, (c) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Paulo Sérgio Aversi Castello
Diretor

São Paulo, 23 de março de 2012

Rodrigo Costa Mennocchi
Diretor

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo I - Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Compra e Venda e Cessão de Direitos Aquisitivos (CCV)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL DE
COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS E CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado:

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, instituição financeira 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, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM JARDIM SUL - FII**, em fase de constituição de acordo com o disposto na Lei nº. 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8668/93") e na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob nº. 472/2008, conforme alterada ("ICVM 472/08"), doravante simplesmente designado "**FUNDO**" ou "**COMPRADOR**";

de outro lado:

PROFFITO HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima fechada com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, 290, salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22.430-060, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.741.778/0001-63, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "**VENDEDOR**";

e ainda como anuente:

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A., companhia aberta com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, 290, salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22.430-060, inscrita sob o CNPJ/MF sob nº 06.977.745/0001-91, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "**BR MALLS**".

I. DOS IMÓVEIS

1.1. O **VENDEDOR** é, a justo título e absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, legítimo possuidor indireto da fração ideal de 40% (quarenta por cento) de 271 (duzentos e setenta e uma) unidades autônomas ("Lojas") integrantes do empreendimento denominado "Shopping Jardim Sul" ("Empreendimento"), localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Giovaní Gronchi, nº 5819, Morumbi, 29º Subdistrito - Santo Amaro e constituído por 1 (um) bloco com 8 (oito) pavimentos ("Mall"), sendo as Lojas objeto das matrículas nºs 311.650 a 311.920 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, cadastradas na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 170.201.0154-1 ("40% do Shopping Jardim Sul").

1.1.1. O **VENDEDOR** adquiriu os 40% do Shopping Jardim Sul em função da amortização parcial de quotas do Fundo de Investimento Imobiliário - FII RUBI, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.196.130/0001-68 ("FII RUBI"), deliberada em assembleia extraordinária de seus cotistas realizada em 23/03/2012, sendo certo que a transferência do Empreendimento ao **VENDEDOR** será instrumentalizada por meio de escritura que será devidamente registrada nas matrículas supramencionadas. O FII RUBI, por sua vez, adquiriu os 40% do Shopping Jardim Sul conforme Escritura Pública de Compra e Venda, firmada no 1º Tabelião de Notas de Curitiba, Estado do Paraná,



datada de 22/11/11, fls. 98 a 128, do livro nº 1694-N, com a ADMINISTRADORA PMV S/A, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 160, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.083.840/0001-89 ("ADM. PMV"), na qualidade de vendedora e a **BR MALLS**, na qualidade de compradora da fração ideal de 60% (sessenta por cento) do empreendimento.

1.2. O **VENDEDOR** é, a justo título e absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, excetuada a hipoteca registrada na matrícula n.º 334.364 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP ("Hipoteca"), legítimo detentor de 40% (quarenta por cento) dos direitos de aquisição das 213 (duzentas e treze) vagas de garagem existentes no Condomínio Empresarial Jardim Sul ("Vagas"), o que equivale a direitos aquisitivos sobre 85,2 (oitenta e cinco vírgula duas) vagas ("40% das Vagas" (sendo denominadas em conjunto com os 40% do Shopping Jardim Sul, "**Imóveis**"), direitos esses objeto dos seguintes instrumentos:

(i) Escritura de Confissão de Dívida com Promessa de Dação e Pagamento e Outras Avenças, lavrada na data de 05/12/2007, nas notas do 15º Tabelião de Notas de São Paulo – SP, no livro 1858, fls. 037/041 ("Escritura de Dação em Pagamento"), firmada entre a BTS Participações e Investimentos Ltda., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 160, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.666.078/0001-51 ("BTS") e a Empresarial Jardim Sul Empreendimento Imobiliário SPE, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Funchal 160, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.648.382/0001-76 ("EMP. JD. SUL"), por meio do qual foi acordada a promessa de transferência de 163 (cento e sessenta e três) vagas para a BTS ("Vagas 01");

(ii) Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidades Autônomas e Outros Pactos ("Compromisso Vagas"), firmado entre BTS e EMP. JD. SUL, na data de 07/07/2008, por meio do qual foi acordada a promessa de transferência de 50 (cinquenta) vagas para a BTS ("Vagas 02");

(iii) Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Outras Avenças ("Cessão de Direitos Vagas"), firmado em 22/11/2011 entre (a) a BTS, na qualidade de cedente, (b) a BR MALLS, na qualidade de adquirente de 60% (sessenta por cento) dos direitos aquisitivos das Vagas, (c) pelo FII RUBI, na qualidade de adquirente de 40% das Vagas, (d) pela EMP. JD. SUL, na qualidade de anuente e (e) pela Participações Morro Vermelho S.A, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Funchal 160, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.987.192/0001-60 ("PMV"), na qualidade de garantidora das obrigações assumidas pela BTS.

1.2.1. As Vagas serão unidades autônomas condominiais descritas e caracterizadas em matrículas próprias e obterão o seu cadastramento fiscal individualizado perante a Prefeitura do Município de São Paulo, após o registro, pela EMP. JD. SUL, da instituição e especificação do Condomínio Empresarial Jardim Sul, no qual se inserem as Vagas.

1.2.2. Os direitos aquisitivos sobre 40% das Vagas de que trata a cláusula 1.2. acima foram transferidos ao **VENDEDOR** em função da amortização parcial de quotas do FII RUBI, considerando ser o **VENDEDOR** único cotista do FII RUBI, deliberada em assembleia extraordinária de cotista realizada em 23/03/2012, sendo a referida transferência permitida nos termos da cláusula 12.1 da Cessão de Direitos Vagas.

1.2.3. O **COMPRADOR** tem conhecimento de que a propriedade das Vagas será consolidada em nome da BTS por ocasião do cumprimento das seguintes condições ("Condições Precedentes para Transferência das Vagas"): (i) dos termos da Escritura de Dação em Pagamento, a qual estabelece o prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contado do registro da instituição e especificação do



Condomínio Empresarial Jardim Sul; e (ii) dos termos do Compromisso Vagas, o qual estabelece o prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contado da data de emissão do "Habite-se" do Condomínio Empresarial Jardim Sul ou da data do pagamento pela EMP. JD. SUL ao Banco Bradesco S.A., do mútuo objeto do contrato de financiamento, do qual decorre a Hipoteca, o que por último ocorrer.

1.2.4. As Partes desde já declaram-se cientes de que apenas após a ocorrência das Condições Precedentes para Transferência das Vagas a EMP. JD. SUL outorgará à BTS a Escritura de Dação em Pagamento das Vagas 01 e a Escritura de Venda e Compra das Vagas 02.

1.2.5. Uma vez consolidada a propriedade em nome da BTS, ela deverá outorgar, nos termos da cláusula 7 e 12.1. da Cessão de Direitos Vagas, a competente escritura de compra e venda dos 40% das Vagas para o **VENDEDOR**, que é sucessor do FII RUBI em todos os seus direitos e obrigações em relação aos **Imóveis** e é uma controlada pela **BR MALLS**.

II. DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA, DA CESSÃO DOS DIREITOS AQUISITIVOS E DA FORMA DE PAGAMENTO

2.1. Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, o **VENDEDOR** compromete-se e obriga-se a vender e a ceder os direitos aquisitivos que detém em relação aos **Imóveis** descritos na cláusula I acima, ao **COMPRADOR**, que por sua vez, compromete-se e obriga-se a adquiri-los, mediante as seguintes cláusulas e condições.

2.2. Pela aquisição da propriedade e dos direitos aquisitivos dos **Imóveis**, o **COMPRADOR** deverá pagar ao **VENDEDOR** o preço de R\$ 207.500.000,00 (duzentos e sete milhões e quinhentos mil reais) ("Preço de Aquisição"), nos termos da cláusula 2.3.1. abaixo.

2.2.1. O Preço de Aquisição será pago na forma abaixo estipulada, por meio de Transferência Eletrônica Disponível ("TED") para conta corrente de titularidade do **VENDEDOR** a ser indicada por ele no momento oportuno, contra a lavratura da competente escritura de compra e venda de até **40% do Shopping Jd. Sul** ("Escritura").

2.3. Para a captação dos recursos necessários à aquisição da propriedade e dos direitos aquisitivos dos **Imóveis**, o **COMPRADOR** promoverá uma Oferta de suas cotas com 4 (quatro) Séries ("Séries"), totalizando 2.223.060 (dois milhões, duzentas e vinte três mil e sessenta) cotas ofertadas, pelo valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma ("Oferta").

2.3.1. Avençam as partes que o Preço de Aquisição será pago pelo **COMPRADOR**, em parcela única, no prazo estabelecido pela cláusula 2.4.2 abaixo, sendo certo que a aquisição dos **Imóveis** se dará conforme abaixo:

(i) o valor captado com a distribuição da primeira Série, equivalente a R\$ 55.576.500,00 (cinquenta e cinco milhões, quinhentos e setenta e seis mil e quinhentos reais), ou seja, relativo a 555.765 (quinhentas e cinquenta e cinco mil, setecentas e sessenta e cinco) cotas, será destinado à aquisição de 25% da propriedade e dos direitos aquisitivos dos **Imóveis**, desde que essa Série seja totalmente distribuída e integralizada, observado o quanto previsto no item 2.3.4 abaixo ("Captação Mínima");

(ii) o valor captado com a distribuição da segunda Série, equivalente a R\$ 55.576.500,00 (cinquenta e cinco milhões, quinhentos e setenta e seis mil e quinhentos reais), ou seja, relativo a



555.765 (quinhentas e cinquenta e cinco mil, setecentas e sessenta e cinco) cotas, acrescido do valor captado com a distribuição da série anterior, será destinado à aquisição de 50% dos da propriedade e dos direitos aquisitivos dos Imóveis, desde que essa Série seja totalmente distribuída e integralizada;

(iii) o valor captado com a distribuição da terceira Série equivalente a R\$ 55.576.500,00 (cinquenta e cinco milhões, quinhentos e setenta e seis mil e quinhentos reais), ou seja, relativo a 555.765 (quinhentas e cinquenta e cinco mil, setecentas e sessenta e cinco) cotas, acrescido do valor captado com a distribuição das séries anteriores, será destinado à aquisição de 75% da propriedade e dos direitos aquisitivos dos **Imóveis**, desde que essa Série seja totalmente distribuída e integralizada; e

(iv) o valor captado com a distribuição da quarta Série, equivalente a R\$ 55.576.500,00 (cinquenta e cinco milhões, quinhentos e setenta e seis mil e quinhentos reais), ou seja, relativo a 555.765 (quinhentas e cinquenta e cinco mil, setecentas e sessenta e cinco) cotas, acrescido do valor captado com a distribuição das séries anteriores, será destinado à aquisição de 100% da propriedade e dos direitos aquisitivos dos **Imóveis**, desde que essa Série seja totalmente distribuída e integralizada.

2.3.2. A partir da Captação Mínima, caso não seja integralizada a totalidade das cotas de uma determinada Série, não haverá a aquisição da fração dos **Imóveis** indicada na respectiva alínea da cláusula acima, de modo que o **COMPRADOR** adquirirá apenas a propriedade e os direitos aquisitivos das frações dos **Imóveis**, conforme as Séries forem sendo totalmente integralizadas, observadas as condições previstas nas cláusulas 2.2. e 2.3.1. supra e 2.3.4 abaixo.

2.3.3. O prazo máximo para a subscrição da totalidade das cotas será de até 6 (seis) meses, nos termos do artigo 18, da Instrução CVM 400/03, contado da data de publicação do Anúncio de Início de Distribuição, respeitadas eventuais prorrogações concedidas pela CVM, a seu exclusivo critério.

2.3.4. Os documentos da Oferta preveem que caso não seja atingida a Captação Mínima, até o prazo de distribuição acima indicado, a Oferta será cancelada.

2.3.4.1. Na hipótese de cancelamento da Oferta, será resiliado o presente instrumento, de pleno direito, independentemente de notificação a ser enviada por uma parte à outra, sem ônus, multa ou penalidade para as partes contratantes.

2.4. O **COMPRADOR** comunicará ao **VENDEDOR** o resultado da captação, com base nas informações que obtiver do coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder").

2.4.1. Depois de verificada a Captação Mínima e antes de decorrido o prazo máximo previsto na cláusula 2.3.3 acima, o **COMPRADOR** poderá, a seu critério, desde que (i) seja solicitado pelo **VENDEDOR**, e (ii) haja a anuência do Coordenador Líder, encerrar a Oferta antes de decorridos os seis meses, previstos na cláusula 2.3.3. acima. Nesta hipótese, apenas serão adquiridas a propriedade e os direitos aquisitivos das frações ideais dos **Imóveis** relativas às Séries que forem totalmente subscritas e integralizadas até a data do encerramento da Oferta, ficando resolvido de pleno direito e independentemente de qualquer formalização, o presente contrato especificamente em relação às frações não adquiridas, não remanescendo qualquer direito ou obrigação para as partes em relação ao saldo não adquirido.



2.4.2. Depois de encerrada a Oferta, nos 10 (dez) dias subsequentes à obtenção da autorização para o funcionamento do **FUNDO**, este pagará ao **VENDEDOR**, desde que na mesma oportunidade seja outorgada a Escritura e um instrumento de cessão dos direitos aquisitivos de até 40% das Vagas ("Instrumento de Cessão"), o **Preço de Aquisição** nos termos da cláusula 2.2 e seguintes acima e observadas as demais condições estabelecidas neste instrumento.

2.4.3. Caso referido pagamento não seja realizado no prazo indicado na cláusula 2.4.2. acima e, desde que o **VENDEDOR** tenha cumprido todas as obrigações assumidas perante o **COMPRADOR** neste instrumento, será aplicada ao **COMPRADOR** multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e ainda juros moratórios de 1% (hum por cento) ao mês e correção monetária pelo IGP-M desde o atraso até o efetivo pagamento.

III. DA GARANTIA DE RENTABILIDADE

3.1. A anuente, **BR MALLS**, por si ou empresas controladas, garantirá aos cotistas do **FUNDO**, pelo período de 04 (quatro) anos a partir da data do pagamento do Preço de Aquisição (Inclusive), uma rentabilidade nominal **(i)** 8,5% (oito e meio por cento) ao ano, em percentual correspondente a 0,71% (setenta e um centésimos por cento) ao mês, para o primeiro ano de suas atividades; **(ii)** 8,7% (oito inteiros e sete décimos por cento) ao ano, em percentual correspondente a 0,73% (setenta e três centésimos por cento) ao mês, para o segundo ano de suas atividades; **(iii)** 8,9% (oito inteiros e nove décimos por cento) ao ano, em percentual correspondente a 0,74% (setenta e quatro centésimos por cento) ao mês, para o terceiro ano de suas atividades; e **(iv)** 9,1% (nove inteiros e um décimo por cento) ao ano em percentual correspondente a 0,76% (setenta e seis centésimos por cento) ao mês, para o quarto ano de suas atividades, calculados com base no valor da captação, líquida de despesas ordinárias e extraordinárias do **FUNDO**.

3.2. Para efetivação da garantia mínima mensal, o administrador do **FUNDO**, deverá informar à **BR MALLS**, até o último dia do mês anterior, a rentabilidade obtida no mês anterior, e, em caso de não atingimento da renda mínima garantida, deverá solicitar o necessário aporte de recursos pela **BR MALLS** ao **FUNDO**, para a respectiva distribuição aos cotistas. Quando a rentabilidade obtida em um mês exceder à renda mínima garantida, o valor excedente será retido no âmbito do Condomínio Civil, em uma conta vinculada, somente passível de movimentação mediante assinatura conjunta das Partes, observadas as regras do contrato de prestação de serviços de conta vinculada que será firmado pelas Partes, por ocasião da celebração da convenção de condomínio civil que será firmada entre as Partes, nos termos da cláusula 11.7 abaixo, e utilizado para o cálculo da rentabilidade dos meses subsequentes.

3.3. Se ao final dos 12 (doze) meses do primeiro ano da garantia da **BR MALLS** ao **FUNDO** a rentabilidade do **FUNDO** exceder 8,5% (oito e meio por cento) ao ano nominal (desconsiderados os aportes de recursos eventualmente realizados pela **BR MALLS**), este excedente será distribuído ao cotista no mês subsequente ao do período verificado. Se ao final dos 12 (doze) meses do segundo ano da garantia **BR MALLS** ao **FUNDO** a rentabilidade do **FUNDO** exceder 8,7% (oito inteiros e sete décimos por cento) ao ano nominal (desconsiderados os aportes de recursos eventualmente realizados pela **BR MALLS**), este excedente será distribuído ao cotista no mês subsequente ao do período verificado. Se ao final dos doze meses do terceiro ano da garantia **BR MALLS** ao **FUNDO** a rentabilidade do **FUNDO** exceder 8,9% (oito inteiros e nove décimos por cento) ao ano nominal (desconsiderados os aportes de recursos eventualmente realizados pela **BR MALLS**), este excedente será distribuído ao cotista no mês subsequente ao do período verificado. Se ao final dos 12 (doze) meses do quarto ano da garantia **BR MALLS** ao **FUNDO** a rentabilidade do **FUNDO** exceder 9,1%

(nove inteiros e um décimo por cento) ao ano nominal (desconsiderados os aportes de recursos eventualmente realizados pela **BR MALLS**), este excedente será distribuído ao cotista no mês subsequente ao do período verificado.

IV. DA ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA E CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS

4.1. A Escritura para a formalização da aquisição dos 40% do Shopping Id. Sul deverá ser outorgada pelo **VENDEDOR** ao **COMPRADOR** em Tabelionato de Notas de local de escolha do **COMPRADOR** no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da data da obtenção da autorização para funcionamento do **FUNDO**, sendo que o **VENDEDOR** deverá providenciar, às suas expensas, para que isto seja possível, todas as certidões que legalmente forem exigidas pelo Tabelionato de Notas para lavratura da Escritura e pelo Registro de Imóveis para o seu registro.

4.2. Todas as despesas relacionadas com a lavratura e registro da Escritura, tais como emolumentos de tabelionato de notas, de registro de imóveis e imposto de transmissão (ITBI), correrão por conta exclusiva do **COMPRADOR**.

4.3. Por este instrumento e na melhor forma de direito, o **VENDEDOR** se compromete a ceder ao **COMPRADOR**, com a expressa e previa anuência da BTS e da EMP. JD. SUL, tomada em termo próprio e apresentada ao **COMPRADOR** como condição deste negócio, todos os direitos, em especial os aquisitivos, que possui em relação aos 40% das Vagas, decorrentes da Cessão de Direitos Vagas.

4.4. Uma vez consolidada a propriedade em nome da BTS, esta última deverá outorgar, nos termos da cláusula 7 e 12.1 da Cessão de Direitos Vagas, a competente escritura de compra e venda dos 40% das Vagas para a **VENDEDORA**. A **VENDEDORA**, por sua vez, obriga-se a outorgar a competente escritura de compra e venda dos 40% das Vagas ao **COMPRADOR**, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data em que se implementarem as Condições Precedentes para a Transferência das Vagas, cuja implementação nunca deverá ultrapassar o prazo de 2 (dois) anos contados desta data.

4.4.1. Caso sejam ultrapassados os prazos acima mencionados, a **VENDEDORA** ficará sujeita ao pagamento em favor do **COMPRADOR** de multa cominatória diária no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por dia, limitada ao valor de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais).

4.4.2. Caso o prazo mencionado na cláusula 4.4 seja ultrapassado por culpa comprovada da **VENDEDORA**, a multa acima fixada será imediatamente devida, devendo ser paga no mesmo dia de cumprimento da obrigação inadimplida, ou no momento em que a totalidade da multa atingir seu patamar máximo, o que ocorrer primeiro. Caso, todavia, referido prazo seja ultrapassado por culpa da **BTS**, a multa acima fixada somente será devida após a **VENDEDORA** receber a multa que, pelo instrumento de Cessão de Direitos Vagas, fará jus perante a **BTS**.

4.4.3. Para os fins dessa cláusula, os valores aqui mencionados serão atualizados pela variação anual do IGPM/FGV, *pro rata die*.

4.4.4. Sem prejuízo da aplicação da multa aqui prevista, o **COMPRADOR** poderá requerer judicial e extrajudicialmente o cumprimento específico da obrigação de outorga da escritura dos 40% das Vagas, decorrido prazo o prazo de 30 (trinta) dias previsto na cláusula 4.4.



4.4.5 Todas as despesas relacionadas com a lavratura e registro da escritura de compra e venda dos 40% das Vagas, tais como emolumentos de tabelionato de notas, de registro de Imóveis e Imposto de transmissão (ITBI), correrão por conta exclusiva do **COMPRADOR**.

4.5. Além do valor do Preço de Aquisição e das despesas relacionadas à lavratura da Escritura, nenhum valor adicional será devido pelo **COMPRADOR** ao **VENDEDOR**.

V. DA POSSE E DA LOCAÇÃO

5.1. O **COMPRADOR** será limitado na posse indireta dos **Imóveis** a partir da lavratura da **Escritura** e da assinatura do Instrumento de Cessão, quando então passará a fazer jus aos aluguéis devidos pelos locatários/usuários dos **Imóveis**, na proporção da propriedade e dos direitos aquisitivos que vier a possuir.

5.2. O **COMPRADOR** ficará exclusivamente responsável, a partir de sua imissão na posse indireta dos **Imóveis**, por todos os tributos, despesas e demais custos sobre ele incidentes, tais como IPTU, taxas de conservação e limpeza, contas de água e luz, despesas condominiais, com fato gerador posterior à referida data (inclusive), ainda que tais despesas e encargos sejam lançados em nome do **VENDEDOR** e/ou terceiros, sem prejuízo da aplicação do quanto disposto nos contratos de locação relativos aos **Imóveis** ou parte deles.

5.3. Todos os tributos, despesas e demais custos sobre ele incidentes, tais como IPTU, taxas de conservação e limpeza, contas de água e luz, despesas condominiais, tendo fato gerador anterior à data de transmissão da posse dos **Imóveis** ao **COMPRADOR** (exclusive), permanecem de obrigação do **VENDEDOR**, ainda que tais despesas e encargos sejam lançados em nome do **COMPRADOR** e/ou terceiros.

5.4. Caso o **COMPRADOR** venha a receber aluguéis ou encargos que sejam devidos ao **VENDEDOR** em função de referir-se a período anterior à lavratura da **Escritura**, obriga-se a devolver tais recursos ao **VENDEDOR**, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que o **FUNDO** receber notificação solicitando, fundamentadamente, a devolução dos recursos comprovadamente recebidos indevidamente, sob pena de em não o fazendo, sujeitar-se a multa por inadimplemento equivalente a 10% (dez por cento) do valor recebido equivocadamente, acrescido da respectiva atualização monetária, calculada pelo IGP-M/FGV, e de juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração, até a data da efetiva devolução.

5.5. Caso o **VENDEDOR** venha a receber aluguéis ou encargos que sejam devidos ao **COMPRADOR** em função de referir-se a período posterior à lavratura da **Escritura**, obriga-se a devolver tais recursos ao **COMPRADOR** em até 5 (cinco) dias úteis contados do efetivo recebimento, sob pena de em não o fazendo, sujeitar-se a multa por inadimplemento equivalente a 10% (dez por cento) do valor recebido equivocadamente, acrescido da respectiva atualização monetária, calculada pelo IGP-M/FGV, e de juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração, até a data da efetiva devolução.

VI. DAS CONDIÇÕES RESOLUTIVAS

6.1. O presente instrumento restará resillido/resolvido de pleno direito, não cabendo às partes direito a qualquer indenização, multa ou retenção a qualquer título, tempo e pretexto, caso (i) não ocorra a obtenção do registro da Oferta junto à CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400 de 29 de janeiro de 2003; (ii) não ocorra a Captação Mínima; (iii) nas hipóteses das cláusulas 2.3.2 e 2.4.1



deste Instrumento, neste caso apenas em relação à fração de propriedade e de direitos aquisitivos que, naqueles termos, não forem adquiridas pelo **FUNDO**; ou (iv) na hipótese de não implementação das condições suspensivas, na forma indicada na cláusula X deste Instrumento.

VII. DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

7.1. Ressalvado o disposto na cláusula 6, o presente instrumento obriga as partes contratantes e seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título, em caráter irrevogável e irretratável.

VIII. DAS DECLARAÇÕES DO VENDEDOR

8.1. Declarações Iniciais: O **VENDEDOR** declara para todos os fins e efeitos de direito, sob as penas da lei que:

(a) obriga-se a resguardar o **COMPRADOR** dos riscos da perda dos direitos ora adquiridos ou da propriedade dos **Imóveis** em virtude de sentença judicial que atribuir estes direitos ou a propriedade dos **Imóveis** a terceiros, respondendo pela evicção, na forma da lei;

(b) desconhece existir sobre os **Imóveis**, quaisquer restrições de caráter ambiental que impeçam a sua ocupação; e desconhece existir sobre os **Imóveis**, quaisquer restrições de caráter sanitário e de segurança que impeçam a sua ocupação;

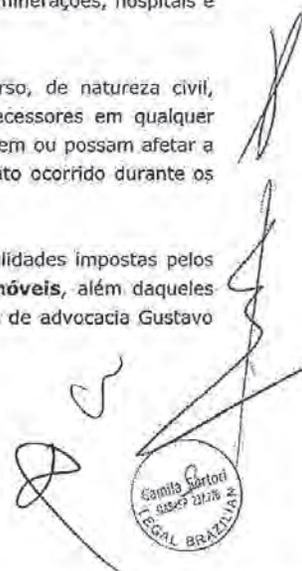
(c) desconhece qualquer projeto de desapropriação, declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária que tenha por objeto os **Imóveis**, no todo ou em parte;

(d) desconhece processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que tenha por objeto os **Imóveis** e que esses não se localizam em área de entorno de outro bem tombado;

(e) desconhece que os **Imóveis** tenham abrigado atividade que possa considerá-los contaminados ou potencialmente contaminados, ou passíveis de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública, tais como: aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, minerações, hospitais e posto de abastecimento de combustíveis;

(f) desconhece existirem ações reais, pessoais reipersecutórias em curso, de natureza civil, comercial, fiscal ou trabalhista, movidas contra o **VENDEDOR** e seus antecessores em qualquer tribunal no Brasil ou no exterior, e que, no melhor de seu conhecimento, afetem ou possam afetar a validade da presente aquisição atualmente ou como resultado de qualquer fato ocorrido durante os últimos 10 (dez) anos;

(g) inexistem quaisquer notificações, autos de infração, intimações, penalidades impostas pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais que possam afetar os **Imóveis**, além daqueles verificados e indicados no procedimento de auditoria realizado pelo escritório de advocacia Gustavo Padilha Advogados Associados cujo relatório é datado de 12/03/2012;



Handwritten signature and circular stamp of Camila Sartori Legal Brazil. The stamp contains the text: Camila Sartori, OAB/SP 127.76, LEGAL BRAZILIAN.

(h) possui patrimônio suficiente para arcar com quaisquer demandas e pagar quaisquer valores, condenações, créditos e obrigações constituídas e/ou propostas contra si e/ou seus antecessores na titularidade dos **Imóveis**, que possam vir a afetar a transação ou os **Imóveis**;

(i) nenhum contrato, compromisso ou obrigação foi celebrado ou assumido pelo **VENDEDOR** a respeito da venda, cessão, transferência ou alienação, de modo direto ou indireto, dos **Imóveis**, seja a que título for;

(j) desconhece existirem títulos de crédito, dívidas, contratos de financiamento, mútuo, abertura de crédito, cessão ou comprometimento ou antecipação de recebíveis ou dividendos celebrados pelo Condomínio Shopping Jardim Sul. Desconhece existir em vigor qualquer garantia, fiança, aval, carta de crédito concedido ou outorgado pelo Condomínio Shopping Jardim Sul a terceiros;

(k) no melhor de seu conhecimento, o Plano de Ação relacionado ao Termo de Audiência da Procuradoria Regional do Trabalho da 2ª Região, realizada em 15 de outubro de 2009, em decorrência do Inquérito Civil nº 7462/2004 vem sendo, até a presente data, devidamente implementado;

(l) a exceção do Processo Administrativo de Regularização nº 2003-1026.679-0 e do Processo Administrativo nº 2008-0341922-4, desconhece qualquer processo administrativo em trâmite perante à Prefeitura do Município de São Paulo, que tenha por objeto a regularização do Empreendimento;

(m) não obstante a Convenção do Condomínio Empresarial Jardim Sul preveja que as Vagas 01 e as Vagas 02 totalizam 213 (duzentas e treze) unidades, elas comportam 252 (duzentas e cinquenta e duas) vagas para estacionamento de veículos, que são suficientes para o cumprimento das diretrizes municipais, impostas pela Municipalidade para a regularização do Empreendimento;

(n) desconhece existir pessoas físicas ou pessoas jurídicas, mesmo que irregulares, ou quaisquer outras entidades que reiviniquem a posse legal direta ou indireta dos **Imóveis**, excetuadas as ações revisionais e renovatórias propostas por locatários do Empreendimento; e

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

8.2. As declarações prestadas pelo **VENDEDOR** neste contrato são verdadeiras e irrenunciáveis, constituindo atos de boa-fé, respondendo o **VENDEDOR**, civil e criminalmente, a qualquer tempo, pela falsidade e não exatidão das declarações prestadas no presente Contrato.

8.2.1 Compromisso de Manter Indene. Exceto por disposição em contrário, o **VENDEDOR** deverá indenizar e manter o **COMPRADOR**, seus sucessores, cessionários e/ou cotistas, indenizados (coletivamente "Partes Indenes"), bem como antecipará, preferencialmente, ou reembolsará as Partes Indenes, de todas e quaisquer demandas, execuções, processos, ações, procedimentos, arbitragem, julgamentos, obrigações, despesas (incluindo custos e honorários advocatícios incorridos na defesa de seus interesses que o **COMPRADOR** contratará diretamente, desde que não sejam reprovados justificadamente pelo **VENDEDOR**, com base em critérios de razoabilidade), ou ainda perdas, danos ou prejuízos de qualquer natureza incorridos pelas Partes Indenes, baseados, originados ou relacionados a qualquer débito, dívida, procedimento, ação ou execução, incluindo todo



e qualquer débito fiscal, trabalhista, previdenciário, civil, desde que originados de fatos ocorridos anteriormente à celebração do presente instrumento e que atinjam os **Imóveis** objeto deste instrumento ou a validade da aquisição aqui pretendida ("Contingências").

8.2.2 A obrigação de Manter Indene acima estabelecida somente se aplica após as Contingências superarem o montante de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e até que alcancem R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), quando voltam a ser de responsabilidade do **COMPRADOR**.

8.2.3 Nas hipóteses em que ao **VENDEDOR** tenha desembolsado, a qualquer título, recursos para evitar a materialização de prejuízos às Partes Indenes, estas comprometem-se a repassar ao **PROFITO** estritamente aqueles valores que efetivamente receberem em juízo ou administrativamente, caso seja obtido êxito em relação às Contingências.

8.3 Óbrega-se a **VENDEDORA**, por si e por seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firma e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei.

IX. DAS DECLARAÇÕES DO COMPRADOR

9.1. Declarações Iniciais do **COMPRADOR**, por meio de sua Administradora, que na qualidade de titular dos direitos de aquisição da propriedade fiduciária e dos direitos aquisitivos dos **Imóveis**, declara que:

- (a) os direitos decorrentes deste instrumento não integrarão o seu ativo;
- (b) os direitos decorrentes deste instrumento não responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação sua;
- (c) os direitos decorrentes deste instrumento não comporão sua lista de bens e direitos, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (d) os direitos decorrentes deste instrumento não serão dados em garantia de débito de suas operações;
- (e) os direitos decorrentes deste instrumento não serão passíveis de execução por quaisquer credores seus, por mais privilegiados que possam ser;
- (f) não serão constituídos quaisquer ônus reais sobre os **Imóveis**; e
- (g) os direitos decorrentes deste instrumento constituirão patrimônio do **FUNDO**.

9.2 As declarações prestadas pelo **COMPRADOR** neste contrato são verdadeiras e irrenunciáveis, constituindo atos de boa-fé, respondendo o **COMPRADOR**, civil e criminalmente, a qualquer tempo, pela falsidade e não exatidão das declarações prestadas no presente Contrato.

X. DAS CONDIÇÕES SUSPENSIVAS

10.1. São condições para a efetivação da transação aqui compromissada o implemento das seguintes condições no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar do Registro da Oferta:



- (a) A consolidação, através do registro no cartório de imóveis competente, da propriedade dos 40% do Shopping Jardim Sul em nome da **VENDEDORA**, o que deverá ser providenciado às expensas dela;
- (b) A obtenção de autorização formal da PMV e da BTS para a venda dos Imóveis ao **FUNDO**;
- (c) A assinatura da convenção de condomínio civil mencionada na cláusula 11.7, abaixo.

XI. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

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

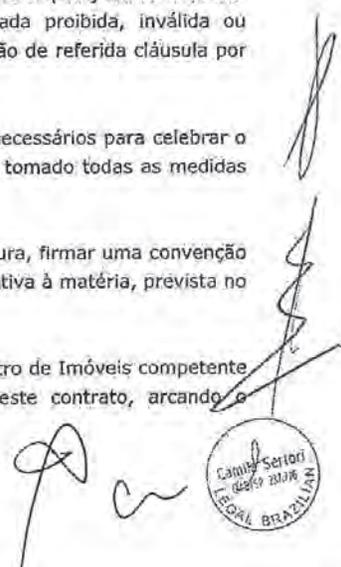
11.4. Os termos e disposições deste instrumento prevalecerão sobre quaisquer outros entendimentos ou acordos anteriores entre as partes, verbais ou escritos, referentes ao objeto aqui estabelecido.

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

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

11.7. As Partes se comprometem a, no momento da assinatura da Escritura, firmar uma convenção de condomínio civil, que regulará a sua relação, observada a legislação relativa à matéria, prevista no Código Civil.

11.8. As partes contratantes autorizam o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder a todos os atos de registro necessários e decorrentes deste contrato, arcando

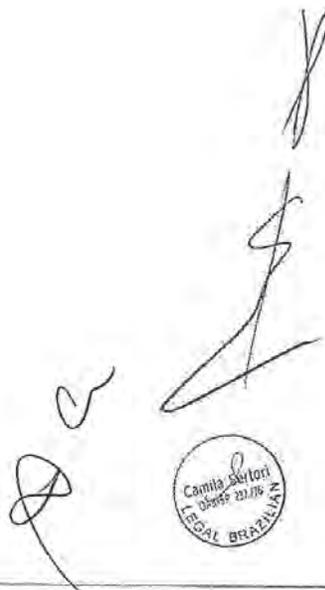


COMPRADOR com os custos e despesas daí decorrentes, bem como comprometem-se as partes a atender as exigências que se fizerem necessárias ao registro do presente instrumento.

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

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 26 de março de 2012.



The image shows three handwritten signatures in black ink. To the right of the signatures is a circular notary stamp. The stamp contains the text: "Camilla Bertoni" at the top, "OAB/SP 237.076" in the middle, and "LEGAL BRAZILIAN" at the bottom.

[Página de assinaturas do Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretroatível de Compra e Venda de Bens Imóveis e Cessão de Direitos Aquisitivos, firmado em 26/03/2012 entre Profito Holding Participações S.A. e Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul - FII, BR Malls Participações S.A.]

COMPRADOR:

Paulo Sérgio Aversi Castello
Diretor



Rodrigo Costa Menocchi
Diretor



BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA,

na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM JARDIM SUL -**

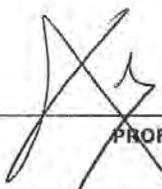
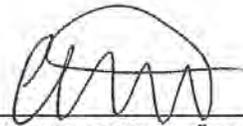
FII



Camila Simon
19/03/2012
LEGAL BRASILEIR

[Página de assinaturas do Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretroatável de Compra e Venda de Bens Imóveis e Cessão de Direitos Aquisitivos, firmado em 26/03/2012 entre Proffito Holding Participações S.A. e Fundo de Investimento Imobiliária BM Jardim Sul – FII, BR Malls Participações S.A.]

VENDEDOR:

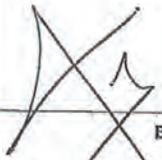
PROFFITO HOLDING PARTICIPAÇÕES S.A.
Leandro Bousquet Viana
Diretor Financeiro
Carlos Medeiros Silva Neto
Diretor Presidente





[Página de assinaturas do Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretroatável de Compra e Venda de Bens Imóveis e Cessão de Direitos Aquisitivos, firmado em 26/03/2012 entre Proffitio Holding Participações S.A. e Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul - FII, BR Malls Participações S.A.]

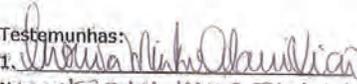
ANUENTE:



Leandro Boysquet Viana
Diretor Financeiro



BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.
Carlos Medeiros Silva Neto
Diretor Presidente

Testemunhas:
1. 
Nome: VERONICA MAIKO ODANI LIAG
CPF/MF: 268.560.008-19

2. 

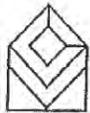
Nome: Marcos Morgado Ferreira
CPF/MF: RG: 33.614.144-0
CPF: 321.309.608-39




(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo J - Cópia do comprovante de pagamento da Taxa de Fiscalização

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



CVM Comissão de Valores Mobiliários



BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA CPF/CNPJ: 62.237.367/0001-80	Nº do documento 1023849
	Nº de referência 3409

GRU-COBRAÇA - TAXA EM FUNÇÃO DO REGISTRO - TABELA D - LEI 7.940/1989
 PREENCHIMENTO DE RESPONSABILIDADE DO CONTRIBUINTE.
 REGISTRO DE EMISSÃO DE QUOTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Handwritten signature

Atividade do MVM	Vencimento	Valor Cobrado R\$
	31/01/2012	

04/01/2012 - BANCO DO BRASIL - 11:38:40
 690710940 0092
 OUVIDORIA BB 0800 729 5678
 COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TÍTULOS

=====

BANCO DO BRASIL S.A.

00193948651000000000901023849217152290000000000
 NOSSO NUMERO 1023849
 CONVENIO 00394861
 COMISSAO DE VALORES MOBILIARIO
 AGENCIA/COD, CEDENTE 2234/00333002
 DATA DE VENCIMENTO 31/01/2012
 DATA DO PAGAMENTO 04/01/2012
 VALOR DO DOCUMENTO 82.870,00
 VALOR COBRADO 82.870,00

=====

NR, AUTENTICACAO 9,041,007,22E,231,474
 LEIA NO VERSO COMO CONSERVAR ESTE DOCUMENTO,
 ENTRE OUTRAS INFORMACOES.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo K - Relação de corretoras participantes do consórcio de distribuição

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. BANCO OURINVEST S.A.
2. HSBC CTVM S.A.
3. ATIVA S.A. CTCV
4. COINVALORES CCVM LTDA.
5. CONCORDIA S.A. CVMCC
6. CS HEDGING-GRIFFO CV S.A.
7. FATOR S.A. CV
8. GRADUAL CCTVM S/A
9. MAXIMA S/A CTVM
10. OCTO CTVM S/A
11. PETRA PERSONAL TRADER CTVM S.A
12. PROSPER S.A. CVC
13. SLW CVC LTDA.
14. SOCOPA SC PAULISTA S.A.
15. CORRETORA SOUZA BARROS CT S.A.
16. SPINELLI S.A. CVMC

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo L - Minuta do Boletim de Subscrição

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Banco BTG Pactual S.A.
CNPJ/MF nº 30.306.294/0002-26
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 8º a 10º andares
São Paulo, SP

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM JARDIM SUL - FII BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

Emissor		Código do Ativo
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM JARDIM SUL - FII ("FUNDO")		
Número do Boletim	Número da Operação	Data da Subscrição
Administradora do Fundo		CNPJ/MF
BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA		62.237.367/0001-80
Endereço	Cidade	UF
Avenida Paulista, 1.374 - 16º andar	São Paulo	SP

Características da Emissão

O **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 8º a 10º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26, na qualidade de coordenador líder da Oferta, conforme definida abaixo ("Coordenador Líder"), o **BANCO OURINVEST S.A.**, instituição com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728 - sobreloja, 1º e 2º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 ("Ourinvest") e a **HSBC CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3064 - 2º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 58.229.246/0001-10 ("HSBC" e, em conjunto com o Ourinvest, "Coordenadores Contratados") estão realizando uma oferta pública de distribuição de cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM JARDIM SUL - FII** ("Oferta", "Cotas" e "Fundo", respectivamente), administrado pela **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, instituição devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.374, 16º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.237.367/0001-80, ("Administradora").

Serão distribuídas 2.223.060 (dois milhões, duzentas e vinte três mil e sessenta) Cotas da 1ª emissão do Fundo, com valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, todas escriturais ("Cotas") em 04 (quatro) séries de 555.765 (quinhentas e cinquenta e cinco mil, setecentas e sessenta e cinco) cotas, cada série totalizando R\$ 55.576.500,00 (cinquenta e cinco milhões, quinhentos e setenta e seis mil e quinhentos reais) ("Emissão"), perfazendo a Oferta o montante de R\$222.306.000,00 (duzentos e vinte e dois milhões, trezentos e seis mil reais).

Todas as Cotas são nominativas, escriturais, não resgatáveis e possuem direito a voto. As cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, nas respectivas datas de vencimento de cada série. A emissão foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI-2012/011, em 07/05/2012.

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	Nº de Ordem da Série	Total
	R\$ 100,00		

Distribuição Parcial

No caso de distribuição parcial pretendo exercer a seguinte opção, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400/03:

- () pretendo receber a totalidade das cotas por mim subscritas e, portanto, não participar do Período de Retratção, previsto no Prospecto;
- () pretendo receber a proporção entre o número de cotas efetivamente distribuídas e o número de cotas ofertadas (2.223.060 de cotas), respeitado o investimento mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), observado o Período de Retratção previsto abaixo;
- () Retratção previsto abaixo; pretendo cancelar o investimento, mediante a devolução integral do valor subscrito, observado o Período de Retratção previsto abaixo.

Forma de Integralização

Dados Bancários do Pagamento:

Bens Imóveis	TED	Cheque	Débito em conta	Banco (nº)	Agência (nº)	Conta Corrente (nº)
()	()	()	()			

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/Coordenador Contratado

Declaração

Declaro para todos os fins que estou de acordo com as condições expressas no presente boletim e que: (i) recebi exemplar do regulamento do fundo e do Prospecto; (ii) tomei conhecimento e concordo com a política de investimento, dos riscos inerentes ao investimento no Fundo e da respectiva taxa de administração.

Assinatura do Subscritor ou Responsável Legal

1ª via - Coordenador; 2ª via - Escriturador; 3ª via - Subscritor; 4ª via - Administrador.

INSTRUÇÕES PARA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS

1. A oferta de cotas do Fundo se dará através de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas neste boletim de subscrição.
2. A subscrição das cotas deverá ser feita no prazo máximo de 6 (seis) meses, contado da data da publicação do anúncio de início de distribuição.
3. As cotas deverão ser subscritas pelos investidores no Mercado de Balcão Não Organizado, administrado pela BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”)
4. As cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, nas respectivas datas de vencimento de cada série. Dessa forma, as quatro séries terão seus prazos de vencimento contados a partir da data da publicação do anúncio de início da distribuição (“Anúncio de Início”), sendo que: **a)** a 1ª série terá vencimento no prazo máximo de 150 (cento e cinquenta) dias; **b)** a 2ª série terá vencimento no prazo máximo de 160 (cento e sessenta) dias; **c)** a 3ª série terá vencimento no prazo máximo de 170 (cento e setenta) dias; e, **d)** a 4ª série terá vencimento no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, ou, ainda, na data da conclusão da colocação da respectiva série, o que ocorrer primeiro.
5. Na 1ª (primeira) emissão do Fundo será admitida a subscrição parcial das Cotas da emissão desde que sejam colocadas, no mínimo, todas as cotas da 1ª série. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400 e observado o procedimento operacional da BM&FBovespa, o subscritor pode, no ato da aceitação, indicar se, ocorrendo a subscrição parcial das cotas, pretende ou não participar do Período de Retratação. O Período de Retratação terá início após a última Data de Liquidação quando será publicado comunicado (“Comunicado ao Mercado”), informando o total de Cotas distribuídas e o montante total captado pelo Fundo em razão das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta. No Período de Retratação, o investidor deverá, no prazo de 03 (três) Dias Úteis, a contar da data de publicação do Comunicado ao Mercado, enviar comunicação à instituição financeira participante da Oferta com a qual efetuou sua ordem de subscrição de Cotas, informando se pretende receber: **(i)** a totalidade das cotas ofertadas e, portanto, não participar do Período de Retratação, previsto no Prospecto; **(ii)** de uma proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas ofertadas (2.223.060 dois milhões duzentos e vinte e três mil e sessenta cotas), definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao mínimo de 100 (cem) Cotas da emissão previsto para a Oferta; ou ainda, **(iii)** se pretende cancelar o investimento, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. Nesse caso, os recursos serão devolvidos aos cotistas na forma prevista no parágrafo abaixo. Caso ao final do prazo de subscrição não seja subscrita a totalidade das cotas da 1ª série da presente emissão, o Fundo não será constituído e a emissão será cancelada, ficando a instituição financeira, responsável pelo recebimento dos valores 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 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, bem como as despesas relativas à Oferta, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme previsto acima, os investidores deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.
6. Todas as cotas a serem emitidas serão nominativas, escriturais, terão direito a voto e participarão dos resultados auferidos pelo Fundo nos termos do disposto no Regulamento e Prospecto do lançamento.
7. Somente depois de integralizadas as cotas poderão ser negociadas secundariamente no Mercado de Balcão Organizado, administrado pela BM&FBOVESPA.
8. Não há restrição à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento

imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

9. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.
10. Instituição Depositária: Itaú Corretora de Valores S.A., localizada na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10º andar, São Paulo, Estado de São Paulo.
11. Coordenador Líder do Lançamento: Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3729, 8º a 10º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26.
12. Coordenadores Contratados: Banco Ourinvest S/A, com sede na Av. Paulista nº 1728, sobreloja, 1º e 2º andares, São Paulo, Estado de São Paulo, e HSBC Corretora De Títulos E Valores Mobiliários S.A., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3064 – 2º Andar, São Paulo, Estado de São Paulo.
13. Estruturadora/Administradora do Fundo: Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária, com sede na Av. Paulista nº 1.374 - 16º andar, São Paulo, Estado de São Paulo.
14. O Prospecto da oferta está disponível para os investidores nos endereços do Coordenador Líder e dos Coordenadores Contratados e da CVM, bem como poderá ser consultado por meio da internet nos seguintes sites: www.btgpactual.com (Neste *website* clicar em “Mercado de Capitais” no menu à esquerda, depois clicar em “2012” no menu à direita e a seguir em “Prospecto Definitivo” logo abaixo de “Distribuição Pública de Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário BM Jardim Sul – FII”), www.ourinvest.com.br, www.brazilianmortgages.com.br, www.hsbc.com.br, www.bmfbovespa.com.br e www.cvm.gov.br.

Anexo M - Contrato de Escrituração de Cotas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Soluções para o
Mercado de Capitais

 SOLUÇÕES PARA O MERCADO DE CAPITAIS	CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ESCRITURAÇÃO DE COTAS
--	---

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. ("ITAUCOR")		CNPJ 61.194.353/0001-64	
Endereço Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10º andar	Cidade São Paulo	Estado SP	CEP 04310-030

e

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO BM JARDIM SUL – FII ("FUNDO"), representado por sua administradora, qualificado neste quadro: BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA ("ADMINISTRADOR")		CNPJ 14.879.856/0001-93	
Endereço Av. Paulista, 1374 – 16º andar	Cidade São Paulo	Estado SP	CEP 01310-916

Considerando que:

- (a) a ITAUCOR está devidamente autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimento;
- (b) o ADMINISTRADOR está habilitado e autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício das atividades relativas à administração dos FUNDO, podendo praticar todos os atos previstos neste contrato e na legislação vigente;
- (c) o FUNDO, representado pelo ADMINISTRADOR, deseja contratar a ITAUCOR para prestar os serviços de escrituração de cotas do FUNDO, nos termos do Regulamento do FUNDO ("REGULAMENTO");
- (d) o FUNDO é constituído sob a forma de condomínio fechado;

contratam o que segue.

1. OBJETO

- 1.1. A ITAUCOR prestará para o FUNDO os serviços especificados neste contrato e no Anexo I – Detalhamento dos Serviços ("SERVIÇOS"), relativos à escrituração de suas cotas ("COTAS"), que contemplam, entre outras, as atividades de (i) registro das COTAS em nome de seus respectivos titulares; e (ii) liquidação de direitos dos titulares das COTAS ("CRÉDITOS"), nos termos deste contrato e do REGULAMENTO.





- 1.2. Poderão ser objeto deste contrato múltiplas emissões de cotas ("EMISSÃO" ou "EMISSÕES"), que ficarão vinculadas a este contrato, nos termos dos respectivos atos relativos à EMISSÃO, boletins de subscrição e versão atualizada do REGULAMENTO, que deverão ser encaminhados à ITAUCOR.

2. PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS

- 2.1. **MANDATO** – O FUNDO confere à ITAUCOR poderes especiais para, em seu nome, praticar todos os atos necessários à execução dos SERVIÇOS.
- 2.2. **DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES** – O ADMINISTRADOR deverá entregar à ITAUCOR cópia dos atos relativos à emissão das COTAS e eventuais alterações do REGULAMENTO, na mesma data em que tenham sido realizados ou até a contratação dos SERVIÇOS.
- 2.2.1. Na hipótese de haver câmaras de liquidação e custódia como titulares fiduciárias das COTAS, a ITAUCOR instruirá o Itaú Unibanco S.A. ("Itaú Unibanco") a liquidar os direitos inerentes às COTAS diretamente com a câmara de liquidação e custódia via reserva bancária.
- 2.2.2. Para permitir a correta prestação dos SERVIÇOS, o ADMINISTRADOR compromete-se a fornecer, mediante solicitação da ITAUCOR, documentos e informações complementares a este contrato, bem como a atuar junto aos detentores de tais documentos e informações para que a ITAUCOR os receba.
- 2.2.3. A falta ou incorreção desses documentos e informações, nos termos e condições solicitados, poderá inviabilizar a execução, total ou parcial, dos SERVIÇOS pela ITAUCOR, que não arcará, em hipótese nenhuma, com os prejuízos daí decorrentes.
- 2.3. **RELATÓRIOS E PRESTAÇÃO DE CONTAS** – As informações prestadas pela ITAUCOR ao ADMINISTRADOR em decorrência dos SERVIÇOS, tais como relatórios, esclarecimentos, extratos contendo dados dos titulares das COTAS, eventuais movimentações de COTAS, histórico de pagamento de CRÉDITOS, entre outros, serão disponibilizadas pela ITAUCOR ao ADMINISTRADOR por meio eletrônico, nos termos definidos no Anexo I.
- 2.4. **REGISTROS DAS COTAS** – A ITAUCOR manterá registros cadastrais escriturais atualizados dos titulares das COTAS, conforme dados constantes dos boletins de subscrição, que poderão ser atualizados mediante comunicação formal do ADMINISTRADOR ou dos titulares das COTAS à ITAUCOR.
- 2.5. **PROCEDIMENTOS RELATIVOS AO PAGAMENTO DOS CRÉDITOS** - A ITAUCOR calculará o valor líquido a ser distribuído aos titulares das COTAS e o valor dessas COTAS, conforme procedimentos previstos neste contrato e no REGULAMENTO.
- 2.5.1. O ADMINISTRADOR, para efeito de pagamento dos CRÉDITOS, deverá manter saldo suficiente disponível na conta corrente bancária, conforme dados abaixo, para que a ITAUCOR debite dessa conta, com antecedência de 1 (um) dia útil em relação à data de





liquidação dos CRÉDITOS ("CONTA DO FUNDO"), o valor total a ser pago aos titulares das COTAS na data de liquidação dos CRÉDITOS.

BANCO	AGÊNCIA nº	CONTA CORRENTE nº
-------	------------	-------------------

- 2.5.1.1. O ADMINISTRADOR, caso deseje utilizar o procedimento previsto no subitem anterior, deverá: (i) providenciar e emvidar seus esforços junto ao banco indicado para que a ITAUCOR, com base neste contrato e no mandato nele inserido, possa debitar referida conta corrente; e (ii) manter saldo suficiente disponível para que a ITAUCOR possa ordenar o débito em conta, no valor dos CRÉDITOS, com 1 (um) dia útil de antecedência.
- 2.5.1.2. Na hipótese de o ADMINISTRADOR não indicar conta corrente ou, ainda, caso esta venha a ser encerrada, o ADMINISTRADOR deverá transferir para a conta corrente previamente informada pela ITAUCOR ("CONTA OPERACIONAL") os valores necessários para liquidação dos CRÉDITOS no mesmo prazo estabelecido para o caso de débito em conta (1 dia útil de antecedência em relação à liquidação dos CRÉDITOS).
- 2.5.1.3. Independentemente de se tratar de débito em conta corrente ou transferência para a CONTA OPERACIONAL, se os valores a pagar aos titulares das COTAS estiverem disponíveis para ITAUCOR ou terceiro sob sua ordem apenas no dia da liquidação dos CRÉDITOS e desde que respeitado o horário compatível com tal liquidação, a ITAUCOR fará o pagamento dos CRÉDITOS, mas o ADMINISTRADOR arcará com a multa moratória prevista neste contrato, a ser quitada na mesma data do pagamento dos CRÉDITOS.
- 2.5.1.4. Caso o ADMINISTRADOR não disponibilize na conta corrente indicada ou não transfira para a CONTA OPERACIONAL o valor da multa moratória no dia da liquidação dos CRÉDITOS, a ITAUCOR emitirá fatura de cobrança ao ADMINISTRADOR.
- 2.5.1.5. A ausência de saldo disponível suficiente na conta corrente indicada ou a falta de transferência de recursos para a CONTA OPERACIONAL, no valor total dos CRÉDITOS e dentro dos prazos previstos nos subitens anteriores, constituirá justo motivo para que a ITAUCOR deixe de realizar a liquidação dos CRÉDITOS até que o ADMINISTRADOR repactue com os titulares das COTAS nova data de liquidação, sendo que à ITAUCOR não poderá ser imputada nenhuma responsabilidade.
- 2.5.2. Respeitados os termos e condições deste contrato, a ITAUCOR realizará o pagamento dos CRÉDITOS aos titulares das COTAS, conforme dados constantes de seus registros cadastrais.



3





- 2.5.3. A ITAUCOR devolverá para a CONTA DO FUNDO ou CONTA OPERACIONAL, conforme o caso, o valor dos CRÉDITOS que não tenham sido entregues aos seus respectivos titulares por falhas, incorreção ou desatualização de dados cadastrais.

3. OBRIGAÇÕES DA ITAUCOR

3.1. A ITAUCOR obriga-se a:

- 3.1.1. observar estritamente as instruções que lhe forem dadas pelo ADMINISTRADOR e os princípios e normas profissionais de diligência, prudência e perícia para a execução dos SERVIÇOS;
- 3.1.2. manter adequados os registros cadastrais dos titulares das COTAS, conforme dados que lhe forem fornecidos pelo ADMINISTRADOR e pelos próprios titulares das COTAS;
- 3.1.3. quando indicada conta corrente para débito dos CRÉDITOS, solicitar ao banco titular dessa conta para que este realize o débito dos valores devidos na CONTA DO FUNDO, nos termos definidos neste contrato, exceto nas hipóteses de ausência ou encerramento desta conta;
- 3.1.4. realizar tempestivamente o pagamento dos CRÉDITOS aos titulares das COTAS, desde que observados todos os termos e condições estabelecidos neste contrato.

3.2. A ITAUCOR não será responsável:

- 3.2.1. pelos eventuais prejuízos sofridos pelo ADMINISTRADOR, pelo FUNDO, pelos titulares das COTAS, por terceiros, ou quaisquer questionamentos, em esfera administrativa, judicial ou extrajudicial, de objeto comercial, civil e fiscal em decorrência da manutenção de registros cadastrais incorretos, inexatos ou desatualizados por motivo imputável ao ADMINISTRADOR, ao FUNDO, às Câmaras de Liquidação e Custódia, ou aos titulares das COTAS;
- 3.2.2. pelos eventuais prejuízos sofridos pelo ADMINISTRADOR, pelo FUNDO, pelos titulares das COTAS ou por terceiros em decorrência da liquidação dos CRÉDITOS, ou da impossibilidade de realizá-la por motivo imputável ao ADMINISTRADOR, ao FUNDO, às Câmaras de Liquidação e Custódia, ou aos titulares das COTAS, tais como, exemplificativamente, falta de atualização ou de exatidão dos dados cadastrais recebidos, falta de aprovação tempestiva da minuta de cálculo dos valores a que os titulares das COTAS têm direito e atraso na transferência do valor total dos CRÉDITOS à ITAUCOR;
- 3.2.3. pela inexecução dos SERVIÇOS, total ou parcial, decorrente da falta, atraso ou vício de qualidade nas informações que devam ser fornecidas pelo ADMINISTRADOR ou por terceiros, devendo o ADMINISTRADOR atuar tempestivamente junto a eles de forma a garantir o recebimento das informações pela ITAUCOR;
- 3.2.4. por qualquer ato do ADMINISTRADOR e/ou dos titulares das COTAS que possa ser interpretado pelas autoridades competentes como infração à legislação vigente sobre



4



prevenção a crimes de lavagem de dinheiro, ainda que levados a efeito por meio dos SERVIÇOS.

4. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

4.1. O ADMINISTRADOR obriga-se a:

- 4.1.1. manter a ITAUCOR como única prestadora dos SERVIÇOS e fornecer à ITAUCOR todas as informações necessárias para executar as atividades ora estabelecidas, respondendo integral e isoladamente pela existência e regularidade das COTAS;
- 4.1.2. enviar à ITAUCOR os boletins de subscrição com os dados dos titulares das COTAS, mantendo a ITAUCOR permanentemente informada acerca de deliberações relacionadas com as EMISSÕES;
- 4.1.3. providenciar a identificação e cadastro dos titulares das COTAS, na forma da lei, responsabilizando-se por tais dados e manutenção dos registros;
- 4.1.4. informar imediatamente a ITAUCOR sobre eventual exercício, pelos titulares das COTAS, de qualquer direito expresso no REGULAMENTO, sendo que o descumprimento desta obrigação isentará a ITAUCOR de responsabilidade em relação ao exercício de tal direito;
- 4.1.5. manter saldo disponível suficiente na conta corrente indicada ou transferir para a CONTA OPERACIONAL o valor total dos CRÉDITOS, na forma e no prazo estabelecidos neste contrato, sendo que o descumprimento desta obrigação isentará a ITAUCOR de responsabilidade pelo pagamento dos CRÉDITOS, além de ensejar eventual multa moratória;
- 4.1.6. empregar toda a diligência necessária para verificar a origem e natureza dos recursos dos titulares das COTAS, ou delegar tal verificação às instituições encarregadas da distribuição ou negociação dos ativos, em consonância com a legislação relativa à prevenção dos crimes e práticas ilícitas de lavagem de dinheiro, isentando a ITAUCOR de responsabilidade quanto à origem ou natureza dos recursos dos titulares das COTAS.

5. CONFIDENCIALIDADE

- 5.1. As partes, seus dirigentes, funcionários e representantes a qualquer título manterão sigilo a respeito de todas as informações a que tiverem acesso em decorrência deste contrato ("INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS"), durante a sua execução e após o seu encerramento.
- 5.2. São consideradas INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS, para os fins deste contrato, todos os documentos, informações gerais, comerciais, operacionais ou outros dados privativos das partes, de seus clientes e de pessoas ou entidades com as quais mantenham relacionamento, excetuadas apenas aquelas que (i) sejam ou se tornem de domínio público sem a interferência de qualquer parte; e (ii) sejam de conhecimento de qualquer parte ou de seus representantes antes do início das negociações que resultaram neste contrato.



5





- 5.3. As partes somente poderão revelar a terceiros INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS mediante prévia autorização escrita da parte proprietária da informação, exceto no caso de determinação de autoridade pública ou em decorrência de ordem judicial, hipóteses em que procederão como segue: (i) imediatamente dará notícia à parte proprietária das INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS a respeito da ordem da autoridade pública ou do juiz, exceto se da intimação constar vedação nesse sentido; e (ii) prestará todas as informações e subsídios que possam ser necessários para que o titular das INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS, a seu critério, possa defender-se contra a divulgação de qualquer informação confidencial.
- 5.4. Além de constituir infração contratual, a violação do dever de confidencialidade, inclusive aquela cometida por seus funcionários, dirigentes e representantes a qualquer título, obriga a parte infratora ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados à parte proprietária da informação, sem prejuízo de continuar cumprindo, no que cabível, o dever de confidencialidade.

6. REMUNERAÇÃO

- 6.1. A ITAUCOR receberá a remuneração prevista no Anexo II – Remuneração.

7. MULTA MORATÓRIA E JUROS MORATÓRIOS

- 7.1. Fica desde já estabelecida multa moratória especificamente incidente nos casos de atrasos do ADMINISTRADOR na disponibilização ou transferência do valor total dos CRÉDITOS à ITAUCOR, conforme previsto no subitem 2.5.1.3, equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor total dos CRÉDITOS.
- 7.2. Se houver atraso no pagamento de qualquer débito financeiro preestabelecido neste contrato, a parte em mora pagará juros moratórios de 12% (doze por cento) ao ano e multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, corrigido, desde a data do vencimento até a data de quitação, pela variação do IGPM/FGV ou, na sua falta, do IGP-DI/FGV ou, na falta de ambos, do IPC/FIPE.

8. REPARAÇÃO DE DANOS

- 8.1. As partes obrigam-se a responder pela reparação dos danos causados uma à outra, ou a terceiros, relacionados com os SERVIÇOS.
- 8.2. Estão incluídos nos danos previstos no subitem anterior os gastos e prejuízos decorrentes de condenações, multas, juros e outras penalidades impostas por leis, regulamentos ou autoridades fiscalizadoras em processos administrativos ou judiciais, bem como os honorários advocatícios incorridos nas respectivas defesas.
- 8.3. A parte infratora reembolsará, no prazo máximo de 5 (cinco) dias a contar do aviso que lhe for enviado, acompanhado dos respectivos comprovantes e demonstrativos, o valor correspondente a eventuais prejuízos causados à outra parte, inclusive o relativo a custas e honorários advocatícios,





atualizado com base na variação do IGPM/FGV ou, na sua falta, do IGP-DI/FGV ou, na falta de ambos, do IPC/FIPE, desde a data do desembolso até a do ressarcimento, acrescido, na mora, de juros de 12% (doze por cento) ao ano e multa de 10% (dez por cento).

9. VIGÊNCIA

- 9.1. Este contrato entra em vigor na data de sua assinatura, mas os SERVIÇOS passarão a ser prestados e remunerados após o recebimento dos respectivos atos que deliberaram sobre a EMISSÃO das COTAS e dos boletins de subscrição.
- 9.2. Este contrato vigorará pelo prazo de vigência do FUNDO, podendo ser denunciado, sem ônus, por qualquer parte, mediante aviso escrito com 30 (trinta) dias de antecedência, sem prejuízo de a ITAUCOR completar, se o ADMINISTRADOR assim desejar, as operações já iniciadas cuja liquidação deva ocorrer após o fim do prazo de denúncia.
- 9.3. Fica facultado à parte denunciada dispensar a outra parte do cumprimento do prazo de aviso prévio previsto no subitem anterior.

10. RESOLUÇÃO

- 10.1. Este contrato poderá ser resolvido, a critério da parte inocente ou prejudicada, nas seguintes hipóteses:
 - (a) se qualquer parte descumprir obrigação prevista neste contrato e, após ter sido notificada por escrito pela outra parte, deixar, no prazo de 5 (cinco) dias contado do recebimento da aludida notificação, de corrigir seu inadimplemento e/ou de pagar à parte prejudicada os danos comprovadamente causados;
 - (b) independentemente de aviso prévio, se qualquer parte sofrer legítimo protesto de títulos, requerer ou por qualquer outro motivo encontrar-se sob processo de recuperação judicial, tiver decretada sua falência ou sofrer liquidação ou intervenção, judicial ou extrajudicial;
 - (c) superveniência de lei, regulamentação e/ou instrução das autoridades competentes, notadamente CVM e Banco Central, que impeçam ou modifiquem a natureza, termos ou condições deste contrato;
 - (d) descredenciamento da ITAUCOR para o exercício da atividade prevista neste contrato.

11. RESOLUÇÃO DE ACORDOS ANTERIORES

- 11.1. Este contrato resolve e substitui os anteriores, bem como seus eventuais aditamentos, celebrados entre as partes e que tenham por objeto os SERVIÇOS.



7





12. CESSÃO

- 12.1. Fica vedada a cessão dos direitos e transferência das obrigações decorrentes deste contrato sem anuência da outra parte, ressalvada a hipótese de as partes cederem-nos total ou parcialmente a empresa pertencente aos seus conglomerados econômicos e desde que os cessionários estejam autorizados pelos órgãos reguladores a exercer as atividades decorrentes deste contrato.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 13.1. Exceto na hipótese de encerramento do FUNDO, extinto este contrato por qualquer motivo, a ITAUCOR efetuará a transferência dos registros cadastrais ao novo escriturador, a ser indicado pelo ADMINISTRADOR.
- 13.2. O recolhimento dos tributos incidentes sobre esta contratação será realizado pela parte definida como contribuinte pela legislação tributária, na forma nela estabelecida.
- 13.3. As partes obrigam-se a comunicar uma à outra eventual revogação das autorizações mencionadas no preâmbulo deste contrato.
- 13.4. As partes não poderão usar nomes empresariais, marcas, títulos de estabelecimento, nomes de domínio, obras intelectuais ou outros sinais distintivos de titularidade de qualquer das partes, exceto mediante autorização prévia e por escrito da parte titular de tais bens de propriedade intelectual.
- 13.5. Não obstante o disposto no subitem 13.4, o ADMINISTRADOR, em caráter não-exclusivo, irrevogável e irretirável, desde já autoriza a ITAUCOR a usar seu nome empresarial, marcas e outros sinais distintivos, indicadas no Anexo III, em informes de rendimentos, informes de recolhimento de impostos sobre prestação de serviços (auditoria), extratos de cotista, extratos de pagamento de faturas, propostas de serviços enviadas a terceiros para oferta dos SERVIÇOS (indicando que o FUNDO e/ou o ADMINISTRADOR são clientes da ITAUCOR) e outros materiais referentes aos SERVIÇOS, sem qualquer limitação de quantidade ou número de impressões, tiragens, emissões, reemissões, edições, reedições, transmissões, retransmissões, divulgações e/ou veiculações.
- 13.5.1. Os materiais e relatórios indicados no subitem 13.5 acima poderão ser enviados pela ITAUCOR aos cotistas do FUNDO, por meio de arquivo físico (i.e, papel), encaminhado por malote, correio e/ou e-mail, ou, ainda, divulgados na Internet pela ITAUCOR, por meio do site www.itaucustodia.com.br.
- 13.5.2. Os materiais e relatórios indicados no subitem 13.5 acima serão confeccionados, desenvolvidos e/ou elaborados pela ITAUCOR, por si ou por terceiros, a suas expensas, pertencendo a ele exclusivamente.
- 13.6. O ADMINISTRADOR continuará a usar o nome empresarial, as marcas e outros sinais distintivos que forem fornecidos à ITAUCOR nos termos do subitem 13.5 livremente, podendo conceder, a seu exclusivo critério e sem qualquer restrição, licenças e autorizações a terceiros, inclusive a concorrentes diretos ou indiretos da ITAUCOR. O ADMINISTRADOR declara ser o legítimo e



8





exclusivo titular do nome empresarial, marcas e outros sinais distintivos fornecidos à ITAUCOR ou estar autorizado pelo respectivo titular a permitir o seu uso pela ITAUCOR, na forma prevista no subitem 13.5 e seguintes deste contrato. O ADMINISTRADOR obriga-se a comunicar por escrito e imediatamente à ITAUCOR as alterações na configuração de qualquer nome empresarial, marca ou sinal distintivo indicado no Anexo III, fazendo-a constar de tal Anexo.

- 13.7. A autorização referida no subitem 13.5 é concedida sem qualquer ônus à ITAUCOR, sendo válida e eficaz no Brasil e fora dele, por todo o prazo de vigência deste contrato.
- 13.8. O ADMINISTRADOR comparece neste contrato, na qualidade de interveniente anuente, para declarar suas irrestritas concordâncias em relação às cláusulas e condições ora estabelecidas.
- 13.9. As partes, mediante assinatura deste contrato, comprometem-se a observar e a cumprir suas obrigações em conformidade com as disposições constantes do Código da Associação Nacional dos Bancos de Investimento (ANBID) de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

14. TOLERÂNCIA

- 14.1. A tolerância de uma das partes quanto ao descumprimento de qualquer obrigação pela outra parte não significará renúncia ao direito de exigir o cumprimento da obrigação, nem perdão, nem alteração do que foi aqui contratado.

15. SOLUÇÃO AMIGÁVEL DE CONFLITOS

- 15.1. Para a solução amigável de conflitos relacionados a este contrato, sugestões, reclamações ou pedidos de esclarecimentos poderão ser direcionados ao atendimento comercial. Se não for solucionado o conflito, o SAC Itaú poderá ser contactado pelo 0800 728 0728, todos os dias, 24h. Se desejar a reavaliação da solução apresentada após utilizar esses canais, ligue para a Ouvidoria Corporativa Itaú 0800 570 0011, dias úteis, das 9 às 18h, Caixa Postal nº 67.600, CEP 03162-971. Deficientes auditivos, todos os dias, 24h, 0800 722 1722.



9





16. FORO

16.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

Este contrato é firmado em 2 (duas) vias.

São Paulo, 23 de janeiro de 2012

Marcio Oliveira Barros
Gerente

Roberto Carlos Oliveira
Gerente

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM JARDIM SUL - FII ("FUNDO"), representado por seu administrador, qualificado neste BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Mary Harumi Takeda
Diretora

Rômulo K. Mendes
Adm. Fundos

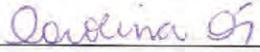
Testemunhas:

1. 

Nome:

RG:

Amanda Cristina Petean
CPF: 274.054.368-97
RG: 32.724.541-4

2. 

Nome:

RG:

296431024



10



ANEXO I - DETALHAMENTO DOS SERVIÇOS

1. **Registro das COTAS** - A ITAUCOR manterá, em nome de cada titular das COTAS, registro individualizado dessas COTAS, competindo-lhe a escrituração e controle, conforme dados constantes dos boletins de subscrição entregues pelo ADMINISTRADOR à ITAUCOR, logo após a integralização.
 - 1.1. A ITAUCOR, mediante requisição formal do ADMINISTRADOR, realizará operações de registro e escrituração de transferências, bloqueios, alterações de cadastro e conversões das COTAS.
 - 1.2. A ITAUCOR realizará atualização diária dos registros de COTAS custodiadas em câmaras de liquidação (custódia fungível).
2. **Acesso do website** – O ADMINISTRADOR acessará as informações relativas aos SERVIÇOS por meio do website www.itaucustodia.com.br ("WEBSITE").
 - 2.1. A ITAUCOR fornecerá ao ADMINISTRADOR acesso ao WEBSITE para obtenção das informações relativas aos SERVIÇOS, mediante autenticação por meio de senhas certificadas ao ADMINISTRADOR, que se responsabiliza pelo sigilo e controle de sua utilização.
 - 2.1.1. A ITAUCOR fornecerá ao ADMINISTRADOR senhas de acesso para as pessoas por este indicadas em documento próprio, sem prejuízo da responsabilidade do ADMINISTRADOR pela utilização dessas senhas.
 - 2.1.2. O ADMINISTRADOR deverá comunicar formalmente a ITAUCOR eventuais substituições das pessoas por ele indicadas.
 - 2.2. A ITAUCOR não se responsabiliza pelo uso indevido ou compartilhamento da senha de acesso, arcando o ADMINISTRADOR com os prejuízos daí decorrentes.
 - 2.3. O ADMINISTRADOR declara-se ciente de que todo meio eletrônico de transmissão de informações apresenta risco de violação de privacidade e integridade, a despeito da diligência da ITAUCOR em adotar tecnologias para minimizá-los ou evitá-los.



11





- 2.4. Eventuais violações de privacidade e integridade nos meios eletrônicos tratados neste contrato serão de responsabilidade da ITAUCOR quando a violação ocorrer nos sistemas deste e do ADMINISTRADOR quando a violação ocorrer em seus respectivos sistemas.
3. **Informações e serviços para os titulares das COTAS** - A ITAUCOR enviará, por correio, aos titulares, usufrutuários e proprietários fiduciários das COTAS, os seguintes documentos:
- extrato da conta para cada titular das COTAS sempre que houver movimentação;
 - aviso de pagamento de direitos; e
 - informes de recebimento de CRÉDITOS e posição dos titulares das COTAS para fins de declaração de imposto de renda ("INFORMATIVO DE RENDIMENTO").
- 3.1. A ITAUCOR poderá, ainda, fornecer tais documentos em agências específicas, abaixo informadas (locais de atendimento).
4. **Imunidade ou isenção dos titulares das COTAS** – Caberá ao ADMINISTRADOR analisar a documentação comprobatória de imunidade ou de isenção de tributo eventualmente entregues pelos titulares das COTAS e informar a ITAUCOR, para que esta realize o cálculo do valor líquido a ser distribuído aos titulares das COTAS.
5. **Cálculo dos direitos devidos aos titulares das COTAS - CRÉDITOS** - A ITAUCOR calculará o valor líquido a ser distribuído e o valor individualizado por COTA.
6. **Liquidação dos CRÉDITOS** – O ADMINISTRADOR deverá disponibilizar na CONTA DO FUNDO, para débito da ITAUCOR, ou transferir para a CONTA OPERACIONAL, conforme o caso, o valor total dos CRÉDITOS com 1 (um) dia útil de antecedência da data do pagamento aos titulares das COTAS. Na hipótese de mora, o ADMINISTRADOR pagará a multa moratória convencionada no subitem 7.1 do contrato.
- 6.1. A ITAUCOR realizará o pagamento dos CRÉDITOS aos titulares das COTAS mediante:
- crédito na conta corrente ou conta investimento indicada nos registros cadastrais do titular das COTAS, nas hipóteses de contas mantidas no Itaú Unibanco;
 - DOC/TED para conta corrente ou TED para conta investimento constante dos registros cadastrais do titular das COTAS, nas hipóteses de contas mantidas em outras instituições financeiras;
 - pagamento diretamente ao titular das COTAS ou titular do direito ao recebimento dos CRÉDITOS mediante a emissão de Ordem de Pagamento pagável em qualquer agência, quando este optar por não receber os CRÉDITOS em conta corrente ou conta investimento; ou
 - se houver interesse, o ADMINISTRADOR deverá indicar à ITAUCOR os titulares das COTAS cujo pagamento dos CRÉDITOS o próprio ADMINISTRADOR deseje realizar.
- 6.1.1. A ITAUCOR não realizará remessa de CRÉDITOS para o exterior.



12



6.1.2. Os titulares das COTAS e o ADMINISTRADOR poderão alterar os dados das contas a serem depositados os CRÉDITOS mediante comunicação formal à ITAUCOR.

7. **Tributos** – A ITAUCOR não é responsável pelo recolhimento dos tributos relativos às operações do ADMINISTRADOR e dos titulares das COTAS.

8. **Locais de Atendimento**

- São Paulo (SP): Rua XV de Novembro, 318 - Térreo - Tel. (011) 3247-5721
- Rio de Janeiro (RJ): Rua 7 de Setembro, 99 - Sub.Solo – Centro - Tel. (021) 2202-2592
- Curitiba (PR): Rua João Negrão, 65 - Tel. (041) 320.4128
- Porto Alegre (RS): Rua Sete de Setembro, 746 - Tel. (051) 3210.9150
- Belo Horizonte (MG): Rua João Pinheiro, 195 - Térreo - Tel. (031) 3249.3524
- Salvador (BA): Avenida Estados Unidos, 50, 2º andar, Ed. Sesq. - Tel. (071) 319.8010
- Brasília (DF): SC Sul, Quadra 3, Ed. Dona Ângela, s/loja - Tel. (061) 225-3312

8.1. É facultado à ITAUCOR alterar os locais de atendimento, mediante comunicação escrita ao ADMINISTRADOR.

São Paulo, 23 de janeiro de 2012.
Marcio Oliveira Barros
Gerente

Roberto Carlos Oliveira
Gerente

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM JARDIM SUL - FII ("FUNDO"), representado por seu administrador, qualificado neste BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Mary Harumi Takeda
Diretora

Rômulo K. Mendes
Adm. Fundos



13





SOLUÇÕES PARA O
MERCADO DE CAPITAIS

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
DE ESCRITURAÇÃO DE COTAS

ANEXO II – REMUNERAÇÃO

1. Pela prestação dos serviços, ADMINISTRADOR pagará a ITAUCOR as seguintes quantias:

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
Subscrição	
- 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

2. Mensalmente, a ITAUCOR fará levantamento dos SERVIÇOS efetivamente prestados e remeterá fatura para o ADMINISTRADOR, com vencimento até o dia 10 (dez) do mês subsequente.
3. O ADMINISTRADOR pagará a remuneração da ITAUCOR, indicada na fatura acima mencionada, mediante disponibilização do valor em conta de sua titularidade mantida no Itaú Unibanco ou transferência para a CONTA OPERACIONAL, conforme o caso.
4. Os valores constantes da tabela acima serão atualizados anualmente, a contar da assinatura deste contrato, pela variação do IGPM/FGV ou, na sua falta, IPC/FIPE ou, na sua falta, IGP-DI/FGV.



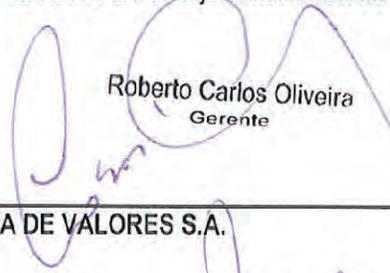
14



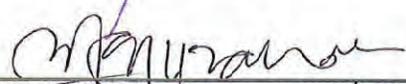
5. Qualquer atraso no pagamento da remuneração da ITAUCOR ensejará incidência da multa moratória prevista no subitem 7.2 do contrato.

São Paulo, 23 de janeiro de 2012.


Marcio Oliveira Barros
Gerente


Roberto Carlos Oliveira
Gerente

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM JARDIM SUL - FII ("FUNDO"), representado por seu administrador, qualificado neste BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Mary Harumi Takeda
Diretora

Rômulo K. Mendes
Adm. Fundos



15





SOLUÇÕES PARA O
MERCADO DE CAPITAIS

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
DE ESCRITURAÇÃO DE COTAS

ANEXO III – MARCAS

<<Nome de domínio, marcas e outros sinais distintivos do ADMINISTRADOR que poderão ser usados pela ITAUCOR na forma prevista no item 13.5 e seguintes do contrato>>

São Paulo, 23 de janeiro de 2012.

Marcio Oliveira Barros
Gerente

Roberto Carlos Oliveira
Gerente

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BM JARDIM SUL - FII ("FUNDO"), representado por seu administrador, qualificado neste BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Mary Harumi Takeda
Diretora

Rômulo K. Mendes
Adm. Fundos



16



**Anexo N - Laudo de Avaliação do Imóvel e Estudo de Viabilidade, elaborado
pela Colliers International**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Laudo de Avaliação

ELABORADO PARA BRAZILIAN MORTGAGES
DEZEMBRO DE 2011
LAUDO 1477/11

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	4
1.1. Solicitante	4
1.2. Objeto.....	4
1.3. Finalidade da Avaliação	4
1.4. Datas	4
1.5. Valor	4
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	5
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
3.1. Aspectos de Localização	6
3.2. Equipamentos Urbanos e Comunitários.....	6
3.3. Atividades Existentes no Entorno.....	7
4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	9
4.1. Terreno	9
4.2. Empreendimento.....	9
4.3. Market Share	9
4.4. Composição da ABL	10
4.5. Aluguel Mínimo	10
4.6. Aluguel Complementar (Overage).....	11
4.7. Condomínio	11
4.8. Fundo de Promoção e Propaganda – FPP.....	12
4.9. Taxa de Vacância	12
5. ANÁLISE DE DESEMPENHO DO EMPREENDIMENTO.....	13
5.1. Características do Empreendimento	13
5.2. Receitas.....	15
5.2.1. Receitas de Locação.....	16
5.2.2. Vendas	20
5.2.3. Cessão de Direito de Uso (CDU)	23
5.2.4. Taxa de Transferência	23
5.2.5. Estacionamento	24
5.2.6. Outras Receitas	24
5.2.7. Fundo de Promoção e Propaganda	25
5.3. Despesas.....	25
5.3.1. Despesas de Comercialização	25
5.3.2. Outras Despesas	26
5.3.3. Despesas Totais	27
5.3.4. Taxa de Esforço.....	27
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	28
6.1. Referências Normativas.....	28
6.2. Metodologia	28
6.3. Premissas Financeiras.....	28
Despesas Operacionais.....	31
Fundo de Reposição de Ativo	32
Resultado Líquido Operacional.....	32
Simulação de Venda Líquida	32
6.4. Valor do imóvel	32



7. TERMO DE ENCERRAMENTO..... 33



1. INTRODUÇÃO

1.1. Solicitante

Brazilian Mortgages

1.2. Objeto

Endereço: Av. Giovanni Gronchi, 5819 –
Morumbi - SP

Área de Terreno: 22.972,80 m²

Área Bruta Locável (ABL): 30.874,92 m²



1.3. Finalidade da Avaliação

Determinação do Valor de Mercado para Venda.

1.4. Datas

- Data de referência: Dezembro de 2011

1.5. Valor

Valor do imóvel

R\$ 542.020.000,00
(Quinhentos e quarenta e dois milhões e vinte mil reais)

Dezembro de 2011

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de Dezembro de 2011.

Considerou-se que os dados fornecidos para a realização dessa avaliação são válidos e verídicos, razão pela qual não foram auditados.

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que as medidas do terreno e de construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, exceto as necessárias para o exercício de suas funções.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação. Não foram efetuadas medições de campo.

Não foram consultados os órgãos públicos municipais, estaduais ou federais, quanto à situação legal e fiscal do imóvel.

Ressalta-se que não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos ao imóvel avaliando, tendo a análise se restringido aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

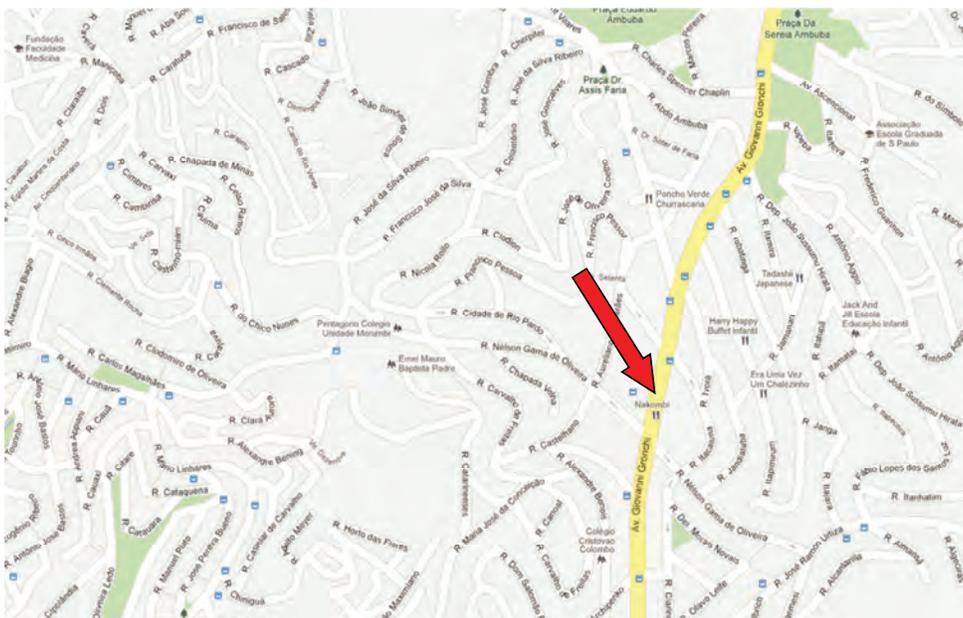
Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para nossos cálculos e apropriação final de valor.

Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. Aspectos de Localização

Endereço	: Av. Giovanni Gronchi
Bairro	: Morumbi
Município – Estado	: São Paulo – SP
Densidade de Ocupação	: Alta
Padrão Econômico	: Médio-Alto
Categoria de Uso Predominante	: Residencial
Valorização Imobiliária	: Valorização
Vocação	: Residencial e comercial
Acessibilidade	: Boa



Localização do imóvel

3.2. Equipamentos Urbanos e Comunitários

Rede de Água	: Existente
Coleta de Lixo	: Existente

Energia Elétrica	: Existente
Esgoto Pluvial	: Existente
Esgoto Sanitário	: Existente
Arborização	: Existente
Iluminação Pública	: Existente
Pavimentação	: Existente
Telefone	: Existente

3.3. Atividades Existentes no Entorno

Comércio	: Até 100 m
Escola	: De 600 m a 1,5 km
Serviços Médicos	: De 600 m a 1,5 km
Recreação e Lazer	: Até 100 m
Correio	: Até 100 m
Agências Bancárias	: Até 100 m
Transporte	: Até 100 m



Rua Itacaiuna, entrada secundária



Rua Nelson Gama de Oliveira, imóvel a direita



Av. Giovanni Gronchi, imóvel à direita



4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1. Terreno

O terreno em avaliação apresenta as seguintes características:

- Área total de terreno: 22.972,80 m²
- Superfície: Seca
- Topografia: Plano
- Frente: Ao nível do logradouro

4.2. Empreendimento

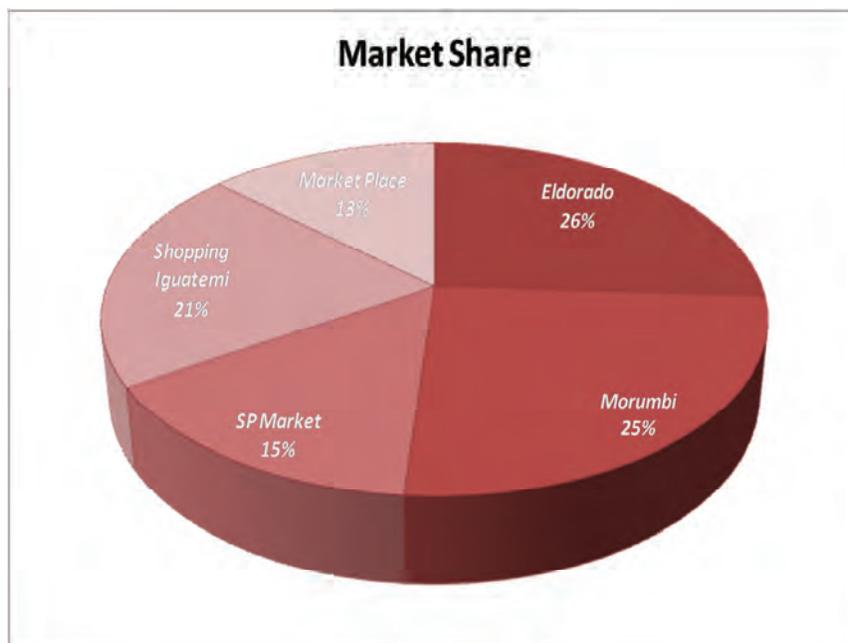
O shopping é composto por 190 lojas com mix diversificado das quais 5 são lojas âncoras, cerca de 36 operações de quiosques e 1.350 vagas de estacionamento e um fluxo de 135 mil veículos/mês.

Localizado no bairro do Morumbi, na av. Giovanni Gronchi, 5819, com boa acessibilidade, entre as ruas Itacaiuna - com entrada secundária – e Nelson Gama de Oliveira, uma região de forte crescimento residencial e empresarial, com alta densidade de ocupação e padrão econômico médio/alto. O imóvel está situado a cerca de 7,8 km da Avenida Marginal Pinheiros; 14,3 km do Aeroporto de Congonhas; 18,1 km do Centro de São Paulo e 59,4 km do Aeroporto Internacional de Guarulhos (Cumbica).

Dentre as principais lojas âncoras destacamos a C&A, Lojas Americanas, Pão de Açúcar, Renner além de um cinema UCI com 11 salas de cinema, sendo uma delas 3D. O shopping possui ainda uma unidade do Fleury Medicina e Saúde, um laboratório de referência.

4.3. Market Share

O *market share* dos shopping centers concorrentes está assim distribuído conforme a Área Bruta Locável (ABL):



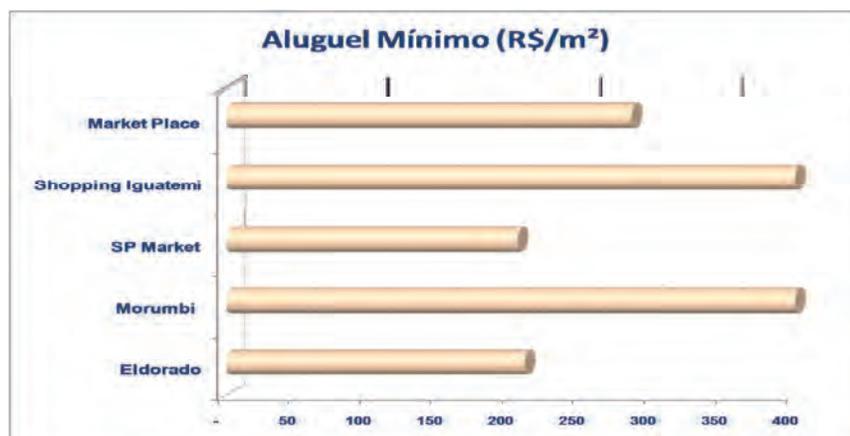
4.4. Composição da ABL

No gráfico a seguir, pode-se verificar, em percentagem, a participação dos tipos de lojas na ABL total dos concorrentes.



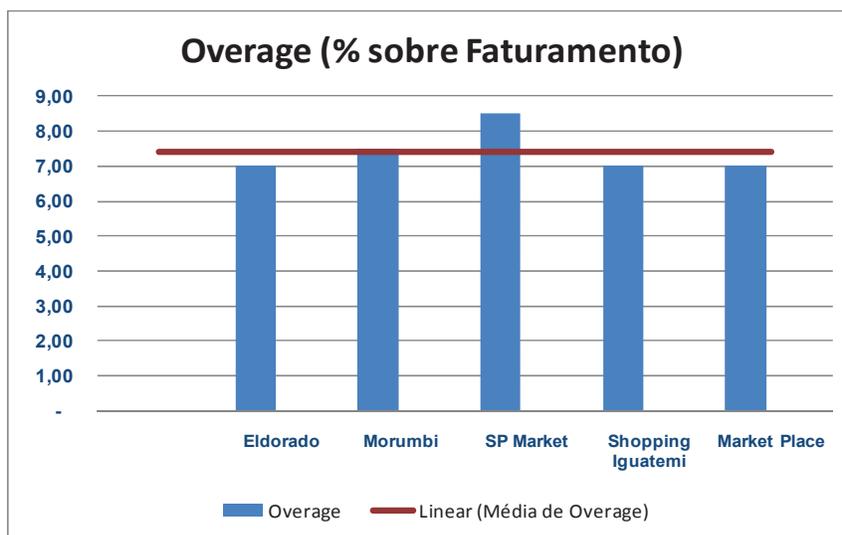
4.5. Aluguel Mínimo

O Iguatemi e o Morumbi possuem os valores unitários mínimos médios de ABL mais caros, na faixa dos R\$ 400,00/m², enquanto que o Eldorado e o SP Market praticam os valores menores, em torno de R\$ 200,00/m².



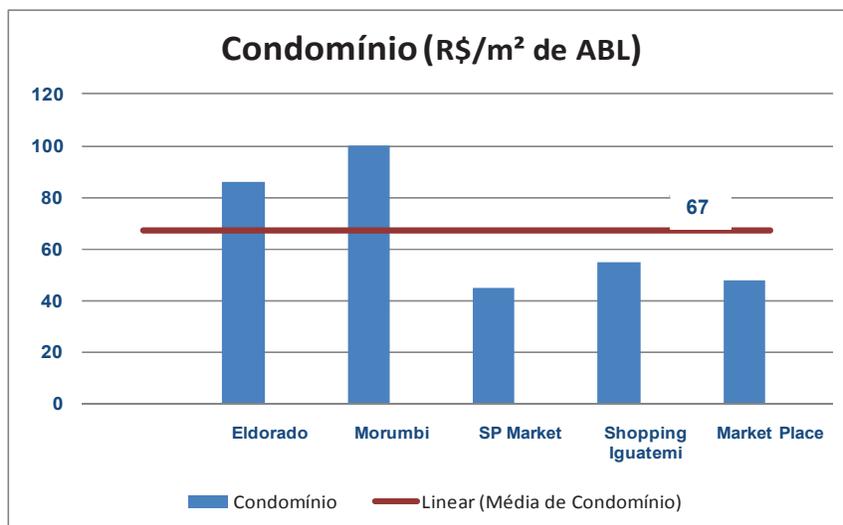
4.6. Aluguel Complementar (Overage)

Com exceção do SP Market, cujas taxas de aluguel complementar variam entre 7% e 10%, todos os demais analisados praticam a taxa de 7%.



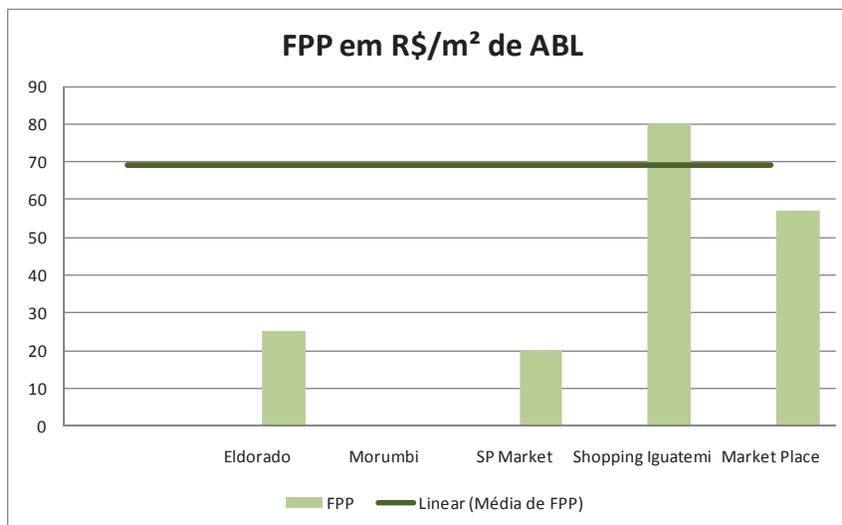
4.7. Condomínio

O comparativo de custo condominial está expresso no gráfico a seguir:



Observa-se que os custos de condomínio são muito variados, tendo Eldorado e Morumbi condomínios acima da média e os demais, abaixo da média.

4.8. Fundo de Promoção e Propaganda – FPP



O FPP do Shopping Morumbi está incluso no condomínio, razão pela qual ele é o que apresenta o maior valor de condomínio por m² de ABL. O Eldorado e SP Market cobram preço fixo e os demais, operam com porcentagem sobre o aluguel base.

4.9. Taxa de Vacância

A vacância de lojas satélites é praticamente nula em todos os empreendimentos constantes da amostra. Para os quiosques, ocorre o mesmo nos shopping centers Morumbi e Iguatemi, enquanto que no Eldorado, SP Market e Market Place, a vacância é significativa, variando desde 0% a 20%:

Shopping Center	Vacância de Quiosques			Vacância de Satélites		
	Total	Vagos	%	Total	Vagas	%
Eldorado	22	2	9,09%	350	2	0,57%
Morumbi	20	0	0,00%	490	0	0,00%
SP Market	25	3	12,00%	295	1	0,34%
Shopping Iguatemi	12	0	0,00%	322	0	0,00%
Market Place	15	3	20,00%	70	0	0,00%

5. ANÁLISE DE DESEMPENHO DO EMPREENDIMENTO

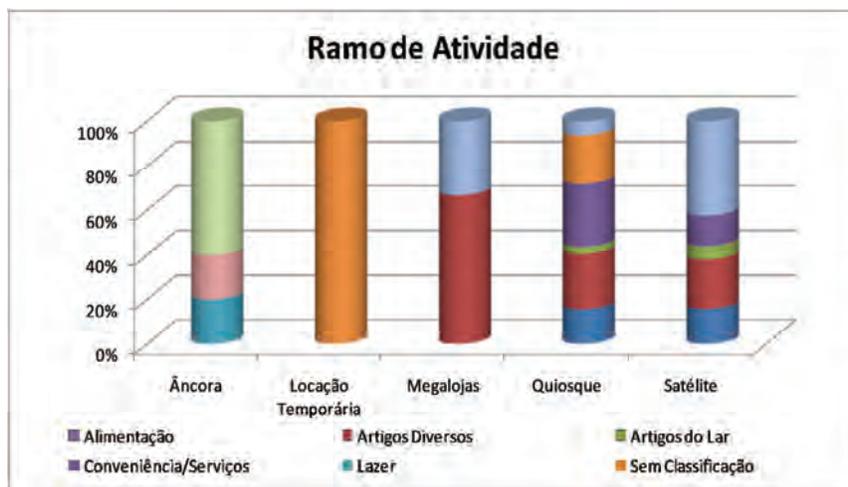
5.1. Características do Empreendimento

As características do shopping refletem a situação do relatório de desempenho referente ao mês de Setembro/11.

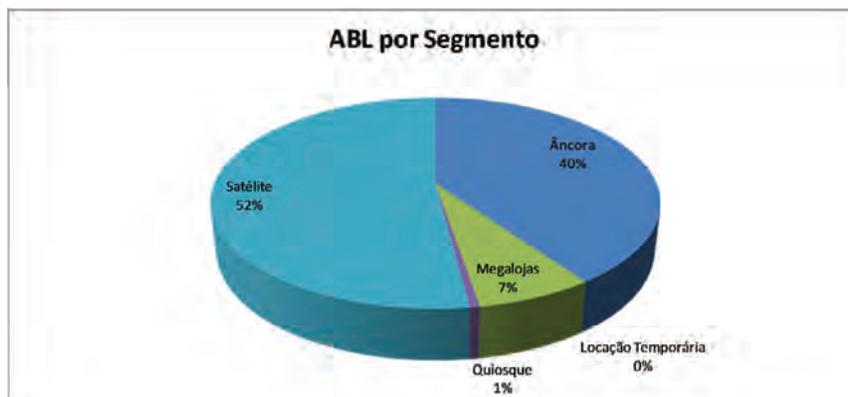
Nas tabelas a seguir, pode-se ver o número de lojas e as áreas de ABL por segmento (tabela à esquerda) e a ABL por piso (tabela à direita):

Segmento	Número	ABL (m ²)	Piso	Número	ABL (m ²)
Âncora	5	12.508,58	Garagem 1	8	-
Locação Temporária	11	-	Garagem 2	9	151,00
Megalojas	3	2.205,06	Piso 1	44	8.342,56
Quiosque	32	185,50	Piso 2	108	13.548,18
Satélite	184	16.161,16	Térreo	66	9.018,56
Total	235	31.060,30	Total	235	31.060,30

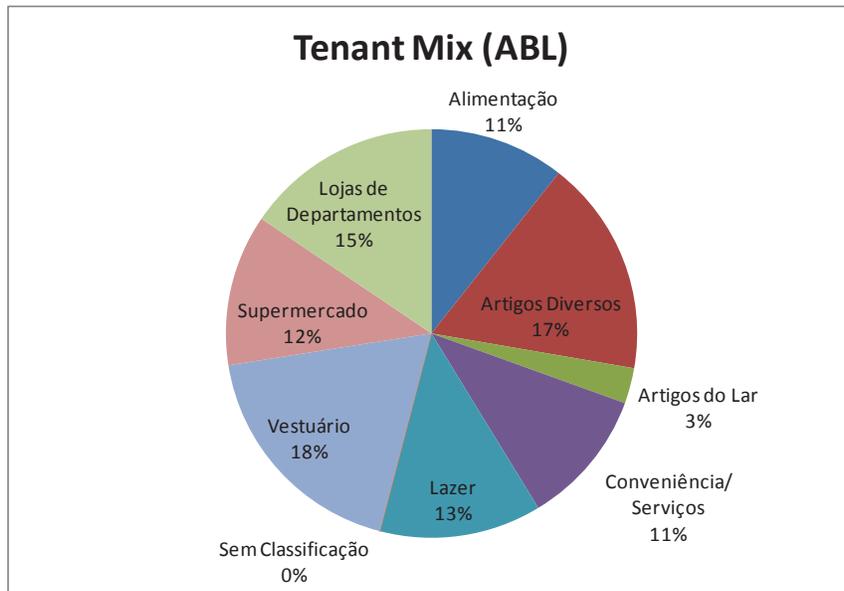
O gráfico seguinte mostra a participação na ABL, em percentagem, dos ramos de atividades por segmento:



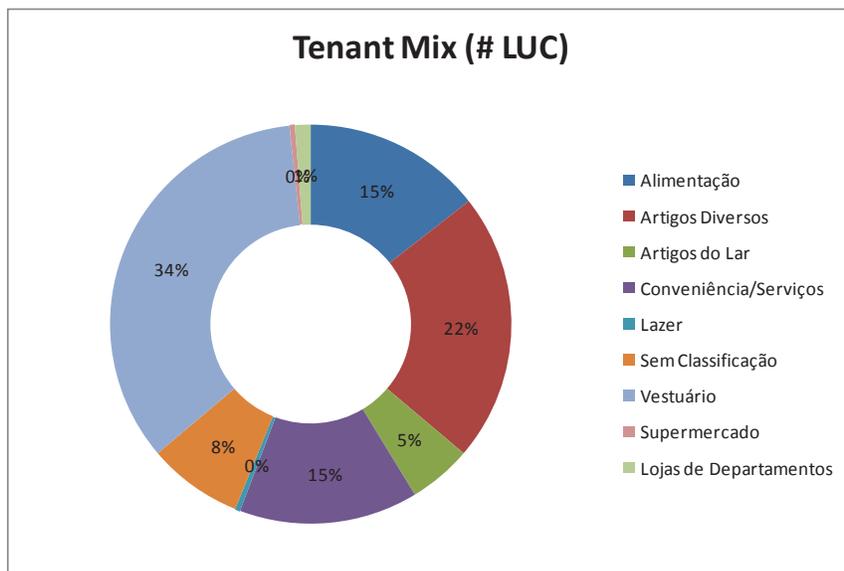
Já no gráfico a seguir, pode-se ver a participação, também em percentagem, de cada segmento na ABL:



A ABL do Shopping Jardim Sul está distribuída, percentualmente, de acordo com o seguinte Tenant Mix :



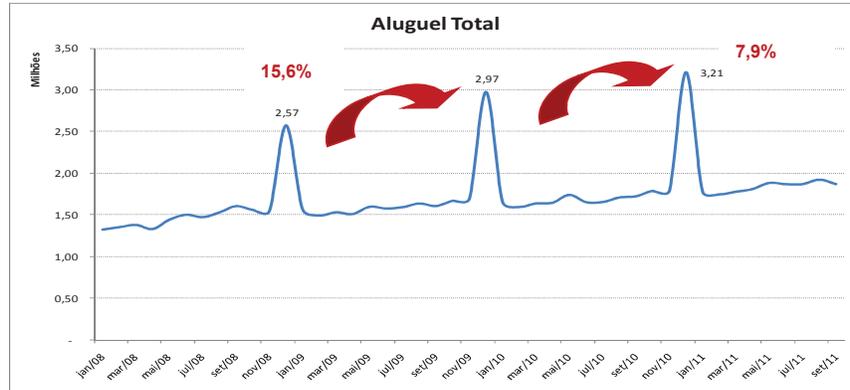
Em número de LUC's, o Tenant Mix apresenta-se da seguinte forma, também em termos percentuais:



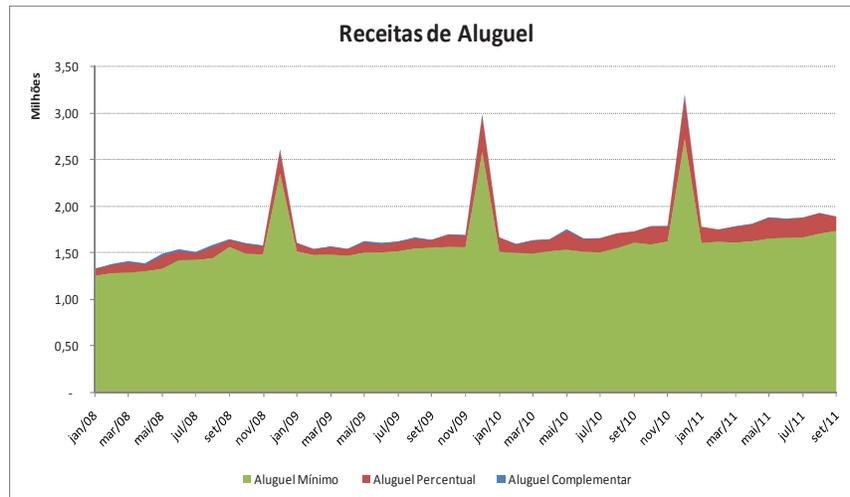
5.2. Receitas

5.2.1. Receitas de Locação

No período analisado (Jan/08 a Set/11), o maior aluguel total faturado foi de R\$ 3,21 milhões no mês de Dezembro/10. Comparando-se períodos entre os meses de dezembro, o crescimento anual médio (total) foi de 11,67% a.a



Observa-se que o Aluguel Mínimo contribui majoritariamente na composição do Aluguel Total, sendo seguido pelo Aluguel Percentual e, por último, pelo Aluguel Complementar, conforme se pode ver na figura abaixo:



Os valores de aluguel mínimo por segmento variam de R\$ 14,49/m² para lojas âncoras até R\$ 82,67/m² para as satélites, ficando o valor médio das megalojas em patamar intermediário, como mostra a tabela ao lado,

Segmento	Setembro/10 R\$/m ²	Setembro/11 R\$/m ²
Âncora	R\$ 13,38	R\$ 14,49
Megalojas	R\$ 18,13	R\$ 19,19
Satélite	R\$ 73,28	R\$ 82,67

onde consta, também, a variação desses valores no período de Set/10 a Set/11:

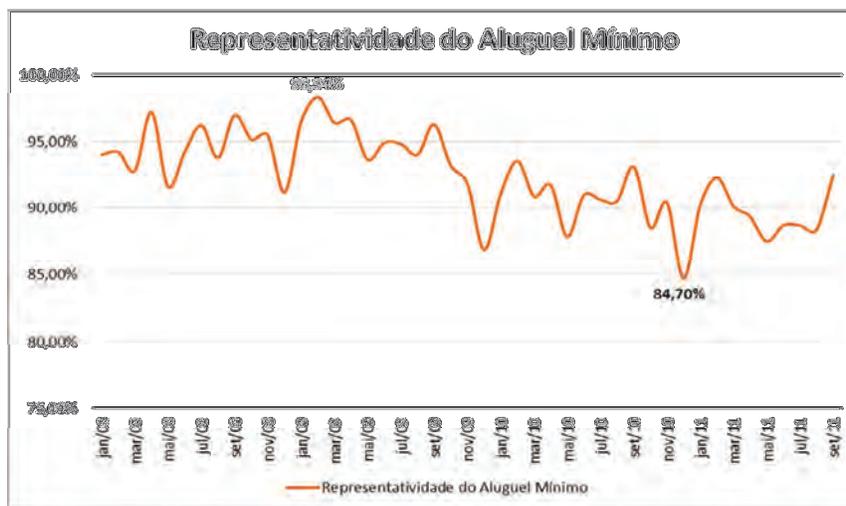
Ramo de Atividade	Setembro/10 R\$/m²	Setembro/11 R\$/m²
Alimentação	R\$ 56,74	R\$ 62,84
Artigos Diversos	R\$ 69,70	R\$ 77,47
Artigos do Lar	R\$ 81,68	R\$ 74,30
Conveniência / Serviços	R\$ 75,48	R\$ 79,79
Lazer	R\$ 19,96	R\$ 21,60
Vestuário	R\$ 78,39	R\$ 89,81
Supermercado	R\$ 11,86	R\$ 12,89
Lojas de Departamentos	R\$ 9,14	R\$ 9,87

Na tabela à esquerda, são apresentados os valores unitários de aluguel mínimo por ramo de atividade, Verifica-se que as lojas de departamento (âncoras) pagam o menor valor, enquanto que o ramo de vestuário paga o maior (satélite).

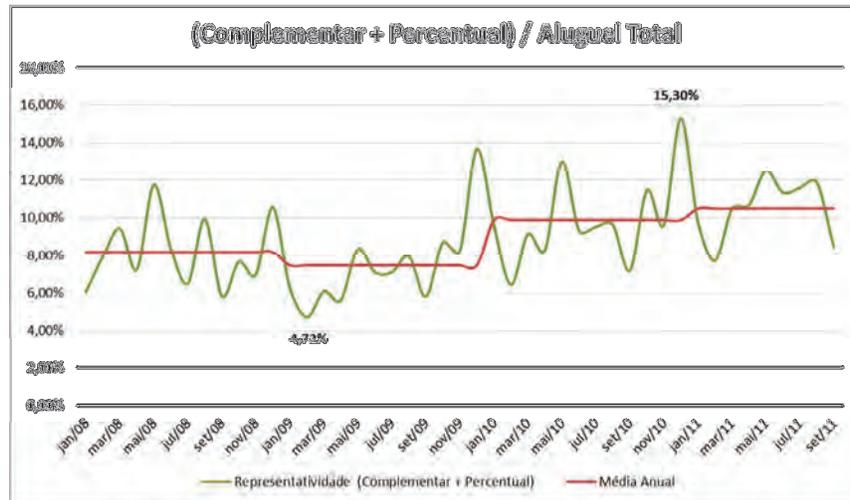
Observou-se crescimento total de 8,83% no valor do aluguel mínimo médio do shopping Center em Setembro/11 em comparação a Setembro/10.

Valor médio de aluguel mínimo = R\$ 54,51/m².

As relações entre cada parcela que compõem o aluguel total e o valor total de aluguel estão apresentadas nos gráficos seguintes:

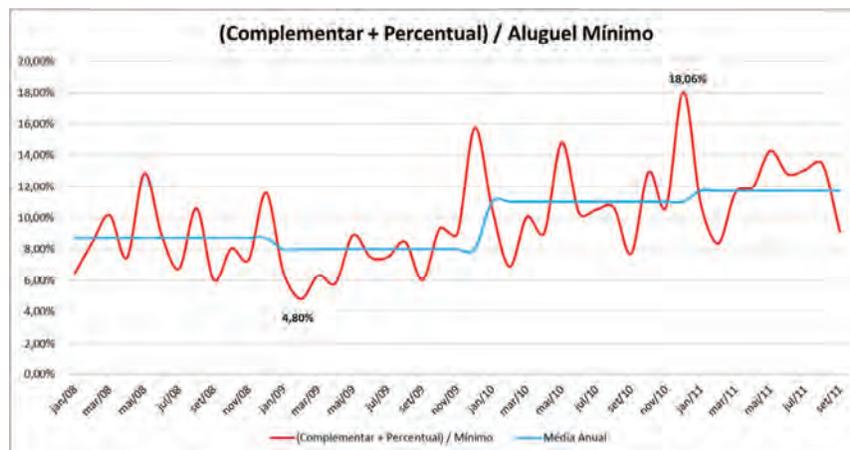


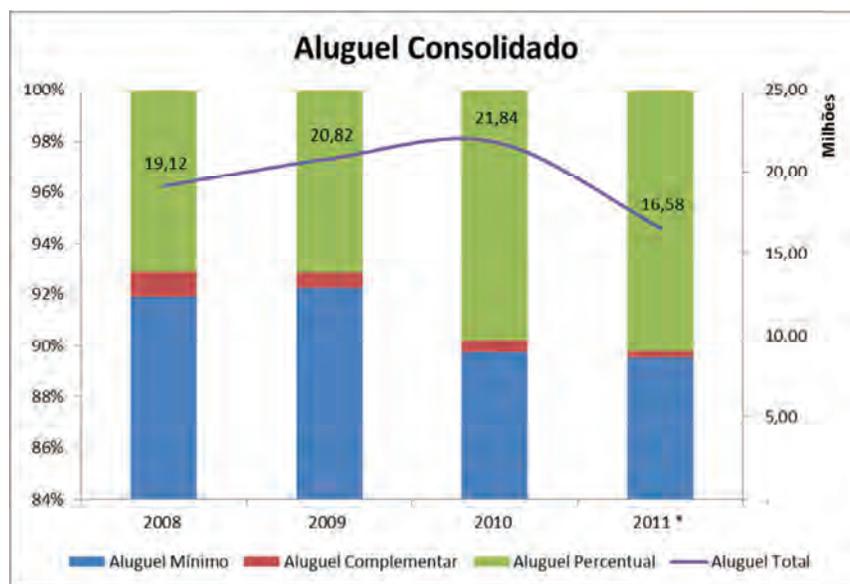
Conforme já ressaltado, a participação do aluguel mínimo é, de longe, a mais significativa.



A soma dos aluguéis complementar e percentual em relação ao total é bem menos expressiva, tendo sido observada em Dez/10 a maior representatividade (15,3%) e, em Fev/09, a menor (4,72%).

Interessante notar que o gráfico que mostra a relação entre as participações dos aluguéis complementar e percentual somados e o aluguel mínimo é muito parecido com aquele que compara as participações dos aluguéis complementar e percentual somados no aluguel total, o que corrobora a expressiva representatividade do aluguel mínimo:





* Valores referentes aos três primeiros trimestres do ano (JAN 11 – SET 11)

No período de 2008 a 2010, o crescimento anual médio do aluguel foi de 6,88% a.a., inferior à inflação do período medida pelo IPCA (10,10%).



* Valores referentes aos três primeiros trimestres do ano (JAN 11 – SET 11)

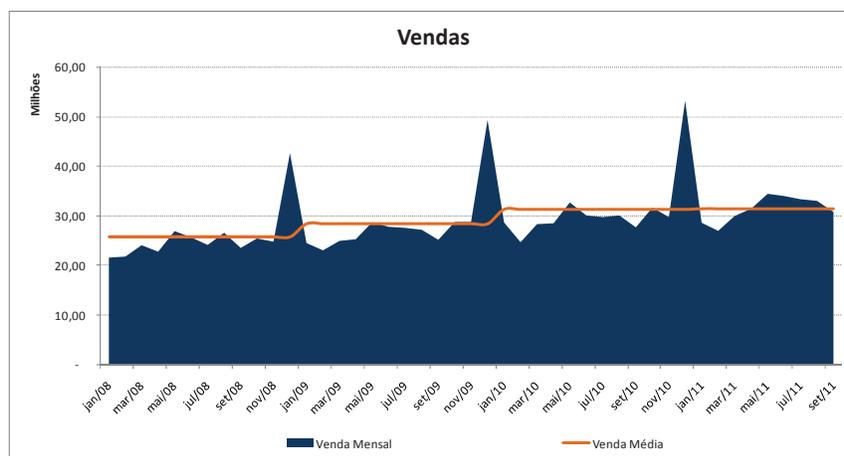
Por período, a inflação variou 4,22% entre 2008 e 2009 e 5,64%, no período seguinte.

A tabela abaixo mostra a sazonalidade do aluguel, ou seja, a razão entre o aluguel mensal de determinado ano e o aluguel total faturado no respectivo ano:

Mês	2008	2009	2010	Média
Janeiro	7,12%	7,66%	7,58%	7,45%
Fevereiro	7,27%	7,31%	7,32%	7,30%
Março	7,42%	7,49%	7,52%	7,48%
Abril	7,15%	7,39%	7,56%	7,37%
Mai	7,75%	7,81%	7,98%	7,85%
Junho	8,08%	7,72%	7,59%	7,80%
Julho	7,92%	7,79%	7,59%	7,77%
Agosto	8,22%	8,01%	7,84%	8,02%
Setembro	8,62%	7,86%	7,91%	8,13%
Outubro	8,38%	8,17%	8,20%	8,25%
Novembro	8,30%	8,28%	8,20%	8,26%
Dezembro	13,80%	14,52%	14,70%	14,34%

5.2.2. Vendas

As vendas mensais no período de Janeiro de 2008 até Setembro de 2011 registram crescimento gradual, com picos no mês de Dezembro.



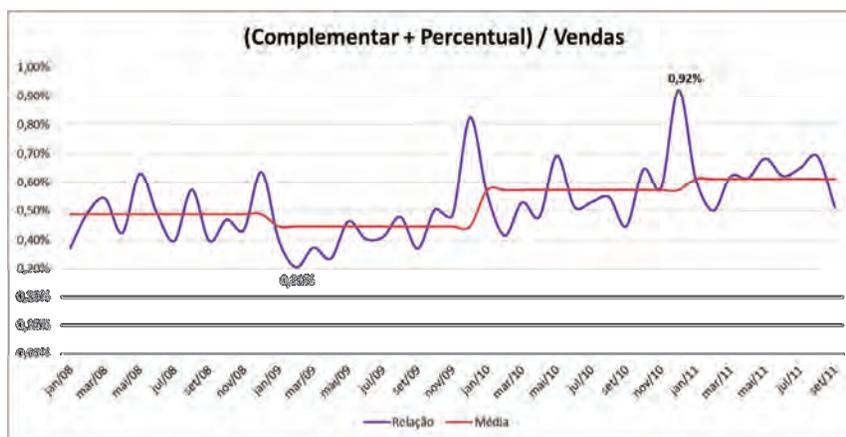
O valor mínimo mensal foi de R\$ 21,5 milhões e o maior valor mensal de vendas foi de R\$ 53,2 milhões nos meses de Janeiro/08 e Dezembro/10.

As vendas consolidadas por ano no mesmo período apresentam um crescimento anual médio de 10,02%, equivalente à inflação medida pelo IPCA (10,10%).



* Valores referentes aos três primeiros trimestres do ano (JAN 11 – SET 11)

Comparando-se os valores da soma das receitas complementares de locação (percentual e complementares) e as vendas, verifica-se um comportamento periódico (anual), com crescimento anual, sendo a menor e a maior percentagens observadas, respectivamente, 0,31% a 0,92%.



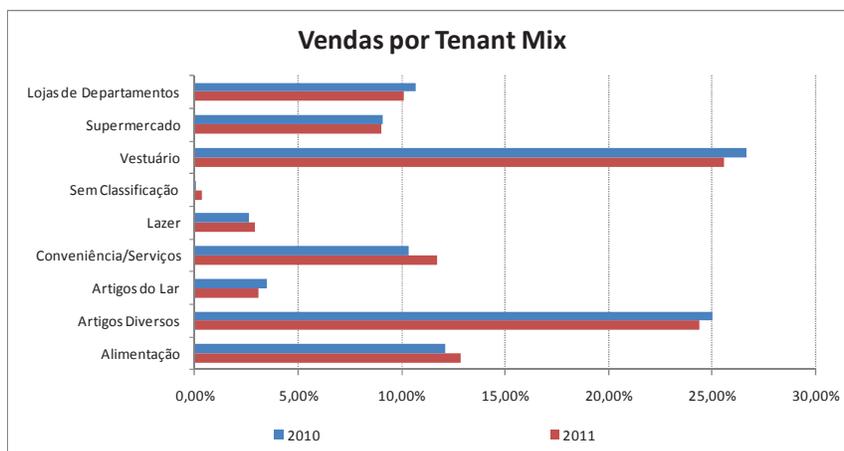
As tabela abaixo mostra as vendas por ramo de atividade por m² de ABL nos anos de 2010 e 2011:

Ramo de Atividade	Vendas 2010 R\$/m²	Vendas 2011* R\$/m²
Alimentação	R\$ 13.743,31	R\$ 10.976,93
Artigos Diversos	R\$ 17.650,09	R\$ 12.969,99
Artigos do Lar	R\$ 14.971,49	R\$ 10.035,52
Conveniência / Serviços	R\$ 11.595,71	R\$ 9.886,35
Lazer	R\$ 2.489,59	R\$ 2.079,42
Vestuário	R\$ 17.404,86	R\$ 12.583,24
Supermercado	R\$ 9.149,77	R\$ 6.879,42
Lojas de Departamentos	R\$ 8.270,44	R\$ 5.892,79

* Valores referentes aos três primeiros trimestres do ano (JAN 11 – SET 11)

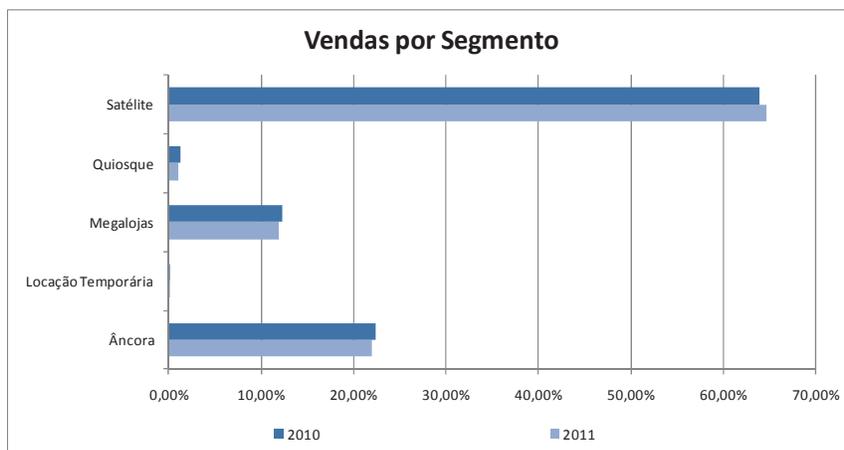
Valor médio de vendas do Shopping = R\$ 12.056,95

Em termos percentuais, o comportamento das vendas por tenant mix está expresso no gráfico a seguir:



* Valores referentes aos três primeiros trimestres do ano (JAN 11 – SET 11)

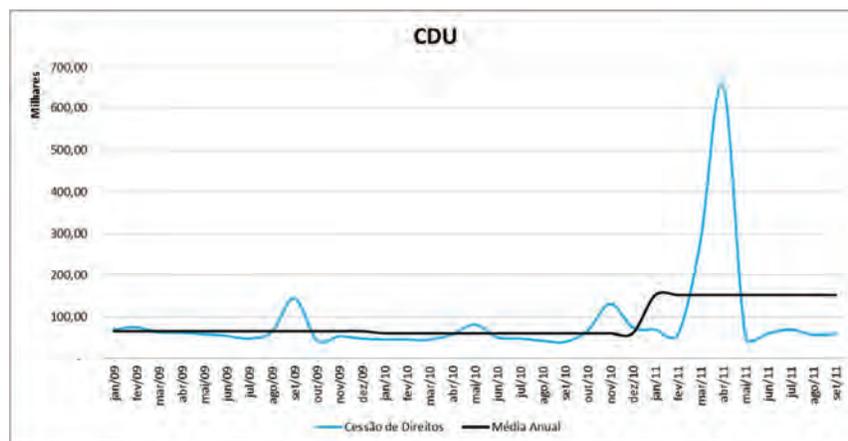
Se considerados os segmentos, o comportamento das vendas em termos percentuais passa a ser:



* Valores referentes aos três primeiros trimestres do ano (JAN 11 – SET 11)

5.2.3. Cessão de Direito de Uso (CDU)

A receita com CDU variou pouco entre 2009 e 2010, com valores médios de R\$ 65.352,53 no primeiro ano e de R\$ 60.786,32 no segundo, tendo, porém, crescido muito no ano de 2011, com média de R\$ 151.714,80 (até setembro)

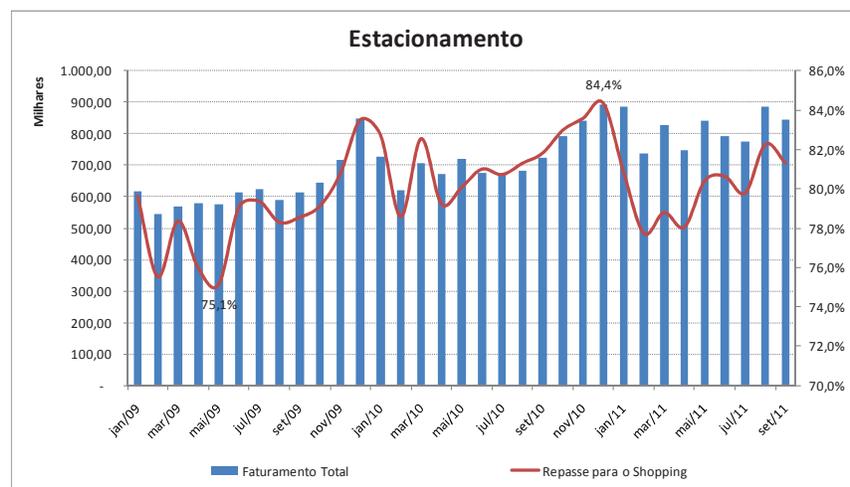


5.2.4. Taxa de Transferência

Analisando-se o desempenho das receitas advindas das taxas de transferência entre jan/10 e set/11, verifica-se um comportamento bastante irregular, porém com valores médios anuais apresentando aumento expressivo, acima do dobro do ano anterior.



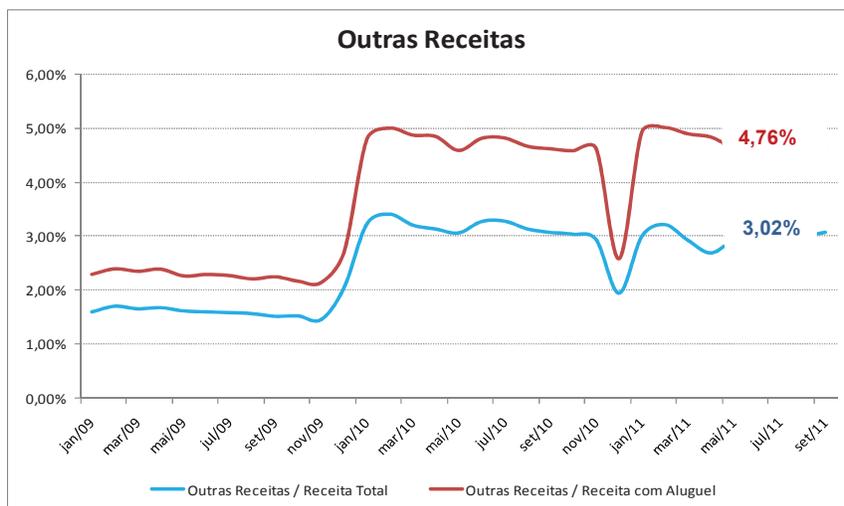
5.2.5. Estacionamento



A análise do faturamento total com estacionamento no shopping center revela um crescimento desde Jan/09 até Set/11, com picos a cada mês de dezembro.

O repasse ao empreendedor variou de 75,1% (Mai/09) a 84,4% (Dez/10) do faturamento total do estacionamento, sendo que o repasse médio em 2011 (até Setembro) foi de 80%.

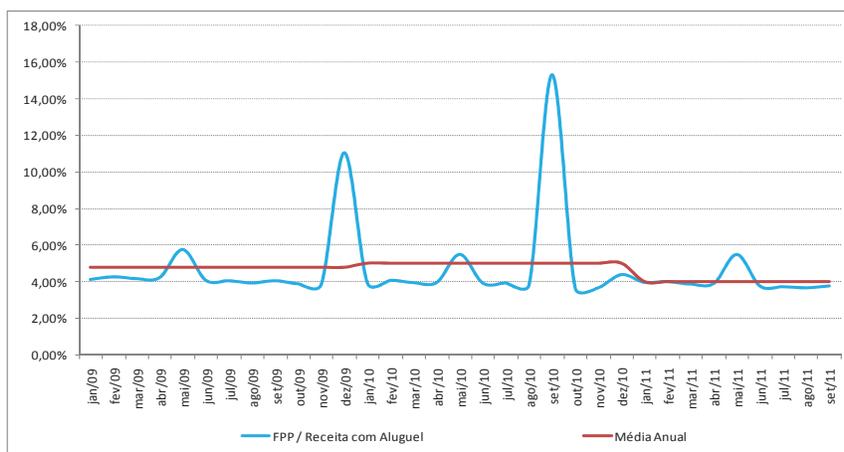
5.2.6. Outras Receitas



Em 2011, as Outras Receitas representaram, em média, 3,02% de todas as receitas do Shopping e 4,76% do total de receitas de aluguel.

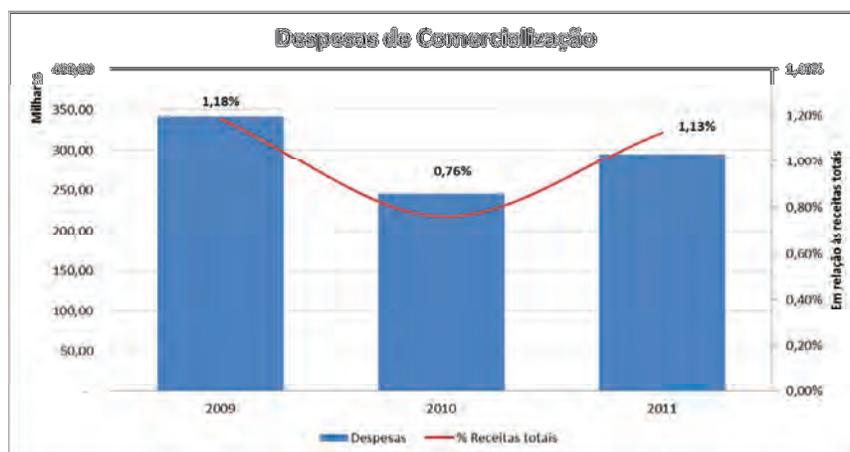
5.2.7. Fundo de Promoção e Propaganda

Em 2011 o Fundo de Promoção e Propaganda correspondeu, em média, a 4,02% das receitas de aluguel e em 2010 a 5,01%.



5.3. Despesas

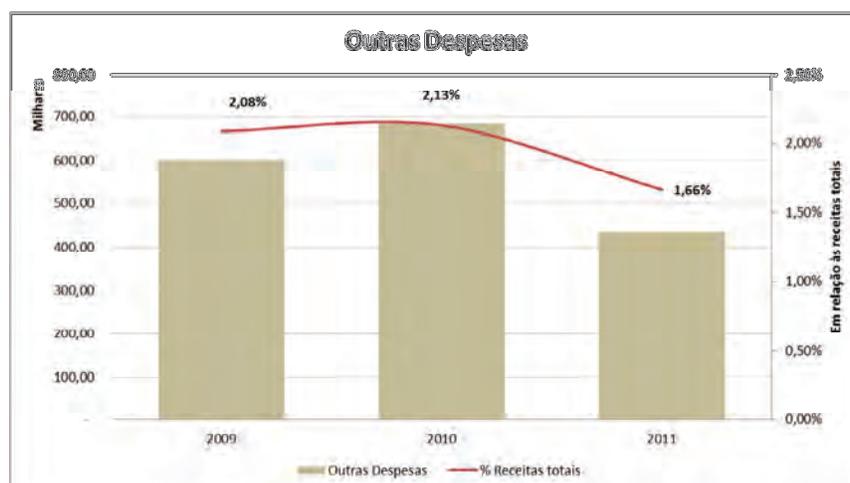
5.3.1. Despesas de Comercialização



* Valores referentes aos três primeiros trimestres do ano (JAN 11 – SET 11)

Em 2011 e 2009, as Despesas de Comercialização corresponderam a 1,13% e 1,18% das receitas totais do shopping, respectivamente, bem acima dos 0,76% de 2010.

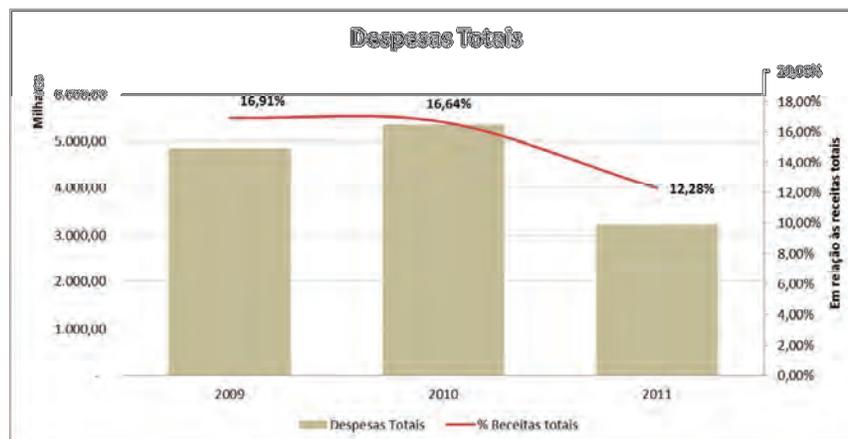
5.3.2. Outras Despesas



* Valores referentes aos três primeiros trimestres do ano (JAN 11 – SET 11)

Em 2011 o total de Outras Despesas correspondeu a 1,66% do total de receitas do shopping, apresentando decréscimo em relação aos anos anteriores, quando esteve na faixa de 2%.

5.3.3. Despesas Totais



* Valores referentes aos três primeiros trimestres do ano (JAN 11 – SET 11)

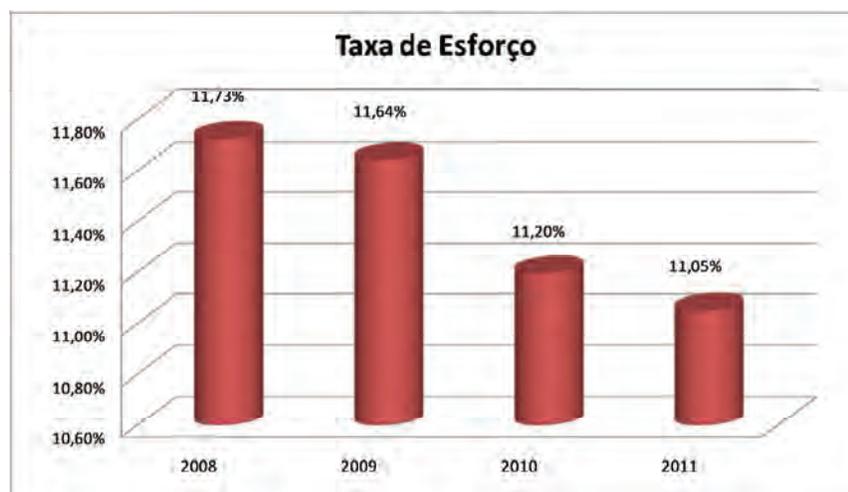
A relação das Despesas Totais do shopping nos anos de 2009 e 2010 praticamente não se alterou, variando apenas 0,27% dos 16,91% do ano de 2009.

As Despesas Totais do shopping até Setembro de 2011 representam 12,28% em relação às receitas totais do período.

A composição das Despesas Totais do shopping é formada por: Despesas de Comercialização (Comissão / Corretagem), Outras Despesas (Superintendente / Auditoria / Outros Gastos), assim como, a Manutenção de Imóveis, Subsídios às lojas vagas, despesas com Administração, custos com Estacionamento e os Fundos de Promoção de Campanha e Estatutário.

5.3.4. Taxa de Esforço

A taxa de esforço (custo de ocupação x venda) no período de 2008 a 2011 (setembro) permaneceu na casa dos 11%, embora decrescente de 2008 para 2011.



* Valores referentes aos três primeiros trimestres do ano (JAN 11 – SET 11)

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. Referências Normativas

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

6.2. Metodologia

O presente capítulo elenca as premissas utilizadas para a avaliação por fluxo de caixa descontado (em Moeda Constante) com horizonte de 10 anos a partir da data de início de operação, conforme derivadas da análise de desempenho operacional histórico (ver capítulo anterior).

A análise mostra um cenário em que o valor do imóvel decorre de um conjunto particular de fatores, tais como o risco associado ao desempenho futuro do empreendimento, as próprias condições macro-econômicas da região e do País e da expectativa de retorno de eventuais compradores (percepção de risco e conseqüente retorno) e uma análise de desempenho operacional utilizando dados históricos do shopping. Esses fatores consideram a conjuntura atual do País.

6.3. Premissas Financeiras

6.3.1. Receitas

Foram consideradas como receitas todas as entradas nos fluxos de caixa, que estão classificadas como Operacionais (aquelas advindas da operação do empreendimento, tais como aluguéis de espaços, receitas de estacionamento, etc) e Demais Receitas (outras receitas, tipo *merchandising*).

Receitas Operacionais

São consideradas como receitas operacionais principalmente as obtidas com a locação das lojas e com o estacionamento.

A receita de aluguel das âncoras, mega-lojas e satélites será o maior valor entre o valor mínimo e o valor proporcional ao faturamento.

Para a definição das receitas se utilizou os valores faturados no mês de Setembro de 2011 fornecido pela BR Malls.

I - Aluguel Mínimo

Foram considerados os valores praticados em setembro de 2011. Para novos contratos, foram considerados os seguintes pontos:

1 – Carência

Conforme atual conjuntura do mercado, não foi considerada nenhuma concessão de carência para contratos novos.

2 – Vacância entre contratos

Foi considerado que 559,17m² de ABL se referem a novos contratos (giro de mix), incidindo 1 mês de vacância entre os contratos. A área definida como novos contratos foi estimada baseada na experiência da BR Malls com empreendimentos similares, onde a troca por ano de lojista acontece em 3,5% das satélites (percentual em área). Para os demais contratos (ancora e megaloja), foi considerado como renovatória dos atuais lojistas, sem vacância entre os contratos.

3 – Valor do novo contrato

O valor do aluguel mínimo do novo contrato será o maior entre as médias dos valores dos aluguéis mínimos por tipo de loja vigentes ou o aluguel mínimo vigente da LUC, acrescido da taxa real de crescimento. Caso o aluguel mínimo atual da LUC for menor que a média dos aluguéis vigentes, o novo contrato será no valor médio de aluguel mínimo vigente por tipo de loja. Caso o aluguel mínimo vigente da LUC for maior que a média dos aluguéis vigentes, o novo contrato será o aluguel mínimo vigente da LUC, acrescido da taxa real de crescimento.

No casos das satélites, valor do aluguel mínimo do novo contrato será o maior entre o valor hoje geralmente negociado (R\$130,00 por m²) ou o aluguel mínimo vigente da LUC, acrescido da taxa real de crescimento.

A taxa de crescimento real remete-se ao crescimento estimado do setor.

II - Aluguel Complementar

Conforme a análise de desempenho do mall, o aluguel percentual refere-se aproximadamente 12% do aluguel total do mall. Considerando a nova administração da BR Malls, o aluguel percentual foi estimado em 14% do aluguel total do mall.

III - Receitas com Estacionamento

O cálculo das receitas oriundas da exploração do estacionamento considera a existência de 1.350 vagas exclusivas do shopping.

O faturamento a ser obtido com o estacionamento equivale ao produto observado entre o número de vagas, o número de turnos (3), a tarifa média referente a cada um desses turnos (R\$ 8,00) por veículo, para cada um dos 365 dias do ano e o repasse ao shopping de 80% desse faturamento bruto.

Ou seja:

- Total de vagas: 1.350
- Turnos diários: 3
- Tarifa média: R\$8,00/veículo
- Fluxo Anual de Veículos (365 dias): 1.478.250
- Repasse para Empreendedor: estimado em 80% da Receita Bruta

De forma conservadora, não se considerou a possibilidade de ocupação das vagas por período inferior ao turno de 3 horas, o que geraria um faturamento superior.

Adotou-se crescimento real de 2,00% a.a. no volume de automóveis e R\$1,00 (um real) no aumento da tarifa por ano.

IV - Outras Receitas Operacionais

Considerou-se a existência de outras receitas operacionais equivalentes a 2% (conforme prática de mercado) do somatório das receitas com aluguel e estacionamento.

Receitas Comerciais

As receitas comerciais oriundas da comercialização da Cessão de Direito de Uso são atreladas a taxa de transferência, cobradas aos novos contratos. A receita refere-se a 8 aluguéis.

Vacância

Apesar da baixíssima vacância observada nos empreendimentos situados na área de influência, considerou-se, de forma conservadora, a seguinte absorção da vacância atual:

Fevereiro-2012 – absorção de 24,60 m²

Abril-2012 – absorção de 51,26 m²

A avaliação considerou a vacância de 0,5% como estabilização, conforme observado na análise de desempenho operacional.

6.3.2. Despesas

Despesas Operacionais

I – Condomínio e IPTU durante a vacância

Segundo a BR Malls, o contrato do condomínio prevê uma vacância tolerável para o rateio do condomínio e IPTU das unidades vagas entre os lojistas. Essa vacância é de 3%, o que é menor que a vacância atual que está em torno de 2%. Com isso, os gastos de IPTU e condomínio não são repassados para o empreendedor, são rateados entre os lojistas.

II – Inadimplência Irrecuperável

Considerou-se ainda a possibilidade de perda de receita das lojas satélites por inadimplência, após esgotamento de todas as medidas legais possíveis.

Conforme experiência da BR Malls, adotou-se 0,5% da receita bruta total.

III – Fundo de Promoção e Propaganda (FPP)

Estima-se que o Fundo de Promoção e Propaganda, o aporte de 10% da arrecadação do fundo no ano 1, 5% no ano 2, 5% no ano 3 e 0% nos demais anos, conforme estratégia informada pelo administrador do shopping.

IV – Taxa de Administração

Adotou-se taxa de administração equivalente a 7% da receita líquida operacional, ou seja, da diferença entre a receita operacional total e o somatório dos custos acima mencionados. A taxa de administração só será paga a partir do quarto ano de administração, conforme acordado com a BR Malls.

Fundo de Reposição de Ativo

Considerou-se provisionamento de caixa a ser utilizada como Fundo de Reposição do Ativo equivalente a 2% do resultado operacional líquido, conforme média de mercado, destinada à manutenção do padrão do empreendimento.

Resultado Líquido Operacional

O resultado líquido operacional do empreendimento corresponde à diferença entre o total de receitas, o total de despesas e o fundo de reposição de ativo.

Simulação de Venda Líquida

Ao término do 10º de operação foi simulada a venda do empreendimento através da aplicação de taxa de capitalização de saída do investimento (terminal cap rate), fixada em 9,5% ao ano, sobre o total de receitas estimadas para os próximos 12 meses de operação.

Foi considerada uma comissão de venda no final do período de 5% sobre o valor de venda.

6.4. Valor do imóvel

Conforme o momento atual do mercado, e as taxas de juros praticadas, o Valor Presente Líquido do ativo foi calculado adotando-se uma taxa de desconto no cenário base de 10,00% ao ano.

Para a composição da taxa de desconto, considerou-se o limite máximo do intervalo indicativo estabelecido para o Título Público Federal NTN-B, o risco de propriedade e de contrato.

O risco da propriedade considera como o imóvel se insere no mercado, seu perfil de ocupação, a concorrência e suas especificidades técnicas.

O tipo de locatários na composição do risco considera a existência a probabilidade de vacância em vista do perfil do ocupante e da solidez das empresas.

Foi utilizada a seguinte Taxa de Desconto:

- NTN-B média 15/08/11 = 5,53% a.a.
- Risco da Propriedade = 2,00% a.a.
- Risco do Locatário = 2,47% a.a.
- Taxa de Desconto (arredondada) = 10,00% a.a.

O valor do imóvel, para dezembro/11, equivale ao Valor Presente Líquido do Fluxo de Caixa Descontado:

Valor do imóvel

R\$ 542.020.000,00
(quinhentos e quarenta e dois milhões e vinte mil reais)

Dezembro de 2011

32



Visando atender à Norma da CVM 472, o valor do terreno é:

Valor do terreno

R\$ 81.000.000,00
(oitenta e um milhões de reais)

Dezembro de 2011

A vida útil remanescente do imóvel é de 28 anos.

7. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 41 (quarenta e uma) folhas e 1 (um anexo).

São Paulo, Dezembro de 2011.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874



Paula Cristina Alonso Casarini
Engenheira Civil
Responsável Técnico
CREA 5.060.339.429

ANEXO
FLUXO DE CAIXA DESCONTADO





	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
RECEITAS										
Aluguel mínimo	R\$ 23.086.337	R\$ 25.576.023	R\$ 27.886.241	R\$ 30.104.204	R\$ 33.387.280	R\$ 34.929.784	R\$ 35.160.462	R\$ 35.438.696	R\$ 35.834.818	R\$ 36.384.247
Aluguel Percentual	R\$ 4.479.166	R\$ 5.011.666	R\$ 5.525.900	R\$ 6.034.278	R\$ 6.699.037	R\$ 7.127.593	R\$ 7.380.188	R\$ 7.647.358	R\$ 7.939.178	R\$ 8.260.841
OUTRAS RECEITAS										
Estacionamento	R\$ 8.907.707	R\$ 10.221.594	R\$ 11.584.473	R\$ 12.997.779	R\$ 14.462.983	R\$ 15.981.596	R\$ 17.555.169	R\$ 19.185.291	R\$ 20.873.597	R\$ 22.621.761
Outras Receitas	R\$ 756.219	R\$ 844.829	R\$ 930.405	R\$ 1.015.008	R\$ 1.125.601	R\$ 1.196.942	R\$ 1.239.043	R\$ 1.283.568	R\$ 1.332.190	R\$ 1.385.773
RECEITAS COMERCIAIS										
CDU	R\$ 581.533	R\$ 587.349	R\$ 593.222	R\$ 599.154	R\$ 605.146	R\$ 611.197	R\$ 617.309	R\$ 623.482	R\$ 629.717	R\$ 636.014
Total Receitas	R\$ 37.810.963	R\$ 42.241.461	R\$ 46.520.241	R\$ 50.750.423	R\$ 56.280.046	R\$ 59.847.113	R\$ 61.952.171	R\$ 64.178.396	R\$ 66.609.501	R\$ 69.288.636
DESPESAS DURANTE A VACÂNCIA										
Condomínio	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
OUTRAS DESPESAS										
Inadimplência irrecuperável	-R\$ 189.055	-R\$ 211.207	-R\$ 232.601	-R\$ 253.752	-R\$ 281.400	-R\$ 299.236	-R\$ 309.761	-R\$ 320.892	-R\$ 333.048	-R\$ 346.443
FPP	-R\$ 341.961	-R\$ 170.980	-R\$ 170.980	R\$ 0						
Taxa de Administração	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 3.456.139	-R\$ 3.825.851	-R\$ 4.078.037	-R\$ 4.214.236	-R\$ 4.370.366	-R\$ 4.535.095	-R\$ 4.712.895
Comissão Locação	-R\$ 54.096	-R\$ 89.627	-R\$ 82.883	-R\$ 54.126	-R\$ 109.019	-R\$ 46.635	-R\$ 99.996	-R\$ 70.067	-R\$ 78.598	-R\$ 114.675
FRA	-R\$ 756.219	-R\$ 844.829	-R\$ 930.405	-R\$ 1.015.008	-R\$ 1.125.601	-R\$ 1.196.942	-R\$ 1.239.043	-R\$ 1.283.568	-R\$ 1.332.190	-R\$ 1.385.773
Total Despesas	-R\$ 1.341.330	-R\$ 1.316.644	-R\$ 1.416.869	-R\$ 4.779.026	-R\$ 5.341.871	-R\$ 5.620.849	-R\$ 5.863.036	-R\$ 6.044.893	-R\$ 6.278.931	-R\$ 6.559.786
INVESTIMENTOS										
Investimentos Aprovados	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	R\$ 36.469.633	R\$ 40.924.818	R\$ 45.103.372	R\$ 45.971.397	R\$ 50.938.176	R\$ 54.226.264	R\$ 56.089.135	R\$ 58.133.503	R\$ 60.330.570	R\$ 62.728.851
PERPETUIDADE										
Venda Residual / Perpetuidade	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 660.303.691
Comissão Venda	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 33.015.185
Simulação de venda líquida	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 627.288.506
FLUXO DE CAIXA	R\$ 36.469.633	R\$ 40.924.818	R\$ 45.103.372	R\$ 45.971.397	R\$ 50.938.176	R\$ 54.226.264	R\$ 56.089.135	R\$ 58.133.503	R\$ 60.330.570	R\$ 690.017.357
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 542.020.000									

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Estudo de Viabilidade
Fundo de Investimento Imobiliário
BM Jardim Sul - FII

ELABORADO PARA BRAZILIAN MORTGAGES
MARÇO DE 2012
LAUDO 1477/11



ÍNDICE

1. VIABILIDADE DO FII	4
1.1. Introdução.....	4
1.2. Sobre BR Malls	4
1.3. Sobre o setor	12
1.4. Premissas	14
1.4.1. Aquisição do Ativo	14
1.4.2. Constituição do FII (despesas não recorrentes).....	14
1.4.3. Despesas Operacionais Gerais (despesas recorrentes)	14
1.4.4. Taxa de Administração do FII	15
1.4.5. Receitas.....	15
1.4.6. Complemento BR Malls	15
1.5. Premissas Financeiras.....	16
1.6. Inflação	16
1.7. Fluxo de Caixa	16
1.8. Rentabilidade do Fundo	18
2. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	19



ESTUDO DE VIABILIDADE DO FII





1. VIABILIDADE DO FII

1.1. Introdução

A análise do FII (Fundo de Investimento Imobiliário), que será estruturado com base nos resultados gerados pelo Shopping Jardim Sul, considerou um período de 10 anos (120 meses), com data base de Dezembro de 2011. O shopping é composto por 190 lojas com mix diversificado das quais 5 são lojas âncoras, cerca de 36 operações de quiosques e 1.350 vagas de estacionamento e um fluxo de 135 mil veículos/mês.

Localizado no bairro do Morumbi, na av. Giovanni Gronchi, 5819, com boa acessibilidade, entre as ruas Itacaiana - com entrada secundária – e Nelson Gama de Oliveira, uma região de forte crescimento residencial e empresarial, com alta densidade de ocupação e padrão econômico médio/alto. O imóvel está situado a cerca de 7,8 km da Avenida Marginal Pinheiros; 14,3 km do Aeroporto de Congonhas; 18,1 km do Centro de São Paulo e 59,4 km do Aeroporto Internacional de Guarulhos (Cumbica).

Dentre as principais lojas âncoras destacamos a C&A, Lojas Americanas, Pão de Açúcar, Renner além de um cinema UCI com 11 salas de cinema, sendo uma delas 3D. O shopping possui ainda uma unidade do Fleury Medicina e Saúde, um laboratório de referência.

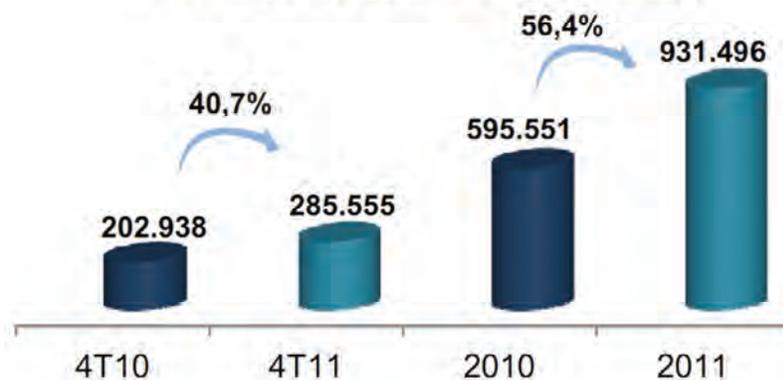
1.2. Sobre BR Malls

A BR MALLS é a única empresa de shopping centers com presença em todas as cinco regiões do Brasil, atendendo aos consumidores de todas as classes sociais no país. São 46 shoppings (809 mil m² de ABL próprio), 6 projetos *greenfield* e 7 expansões em desenvolvimento, que somados elevam o ABL total próprio da empresa para 992,8 mil m².

Com presença em mais de 32 cidades no Brasil, mais de 8.000 inquilinos, uma ABL total de 1.466,3 mil m² e responsável pela administração e comercialização de 38 shoppings, a BR MALLS é o principal locador do Brasil e a maior empresa de shoppings da América Latina.

A receita bruta alcançou R\$ 285,6 mi no 4º trimestre de 2011, o que representa um aumento de 40,7% em relação ao mesmo período no ano anterior. A receita bruta anual totalizou R\$ 931,5 mi, um crescimento de 56,4% comparado a 2010.

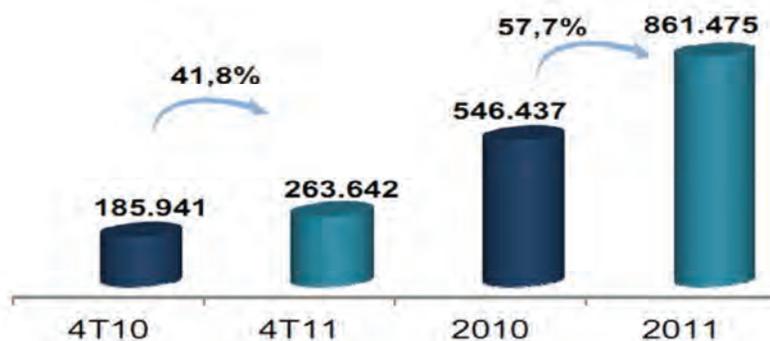
Evolução da Receita Bruta (R\$ mil)



Fonte: BR Malls

No 4º trimestre de 2011 a receita líquida cresceu 41,8% quando comparado ao mesmo período no ano anterior, chegando a R\$ 263,6 mi. No acumulado do ano de 2011 a receita líquida alcançou R\$ 861,5 mi, um crescimento de 57,7% sobre a receita líquida do ano de 2010.

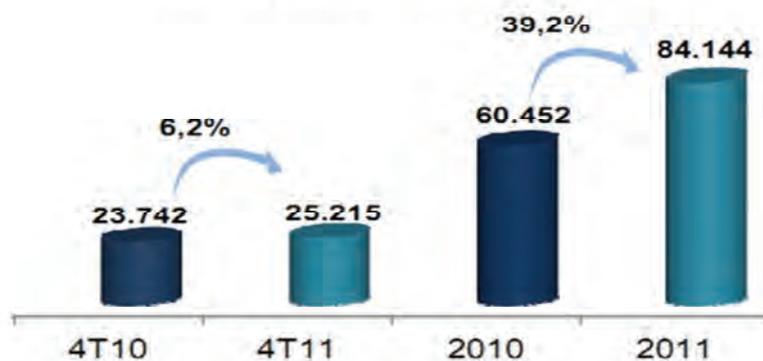
Evolução da Receita Líquida (R\$ mil)



Fonte: BR Malls

Os custos de alugueis e serviços alcançaram um valor de R\$ 25,2 mi no 4º trimestre, um aumento de 1,5 mi.

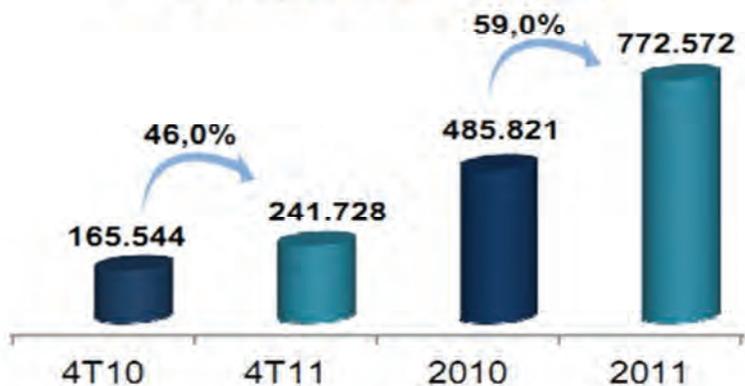
Evolução dos Custos (R\$ mil)



Fonte: BR Malls

No trimestre o NOI totalizou R\$ 241,7 mi, apresentando um crescimento de 76,2 mi ou 46%.

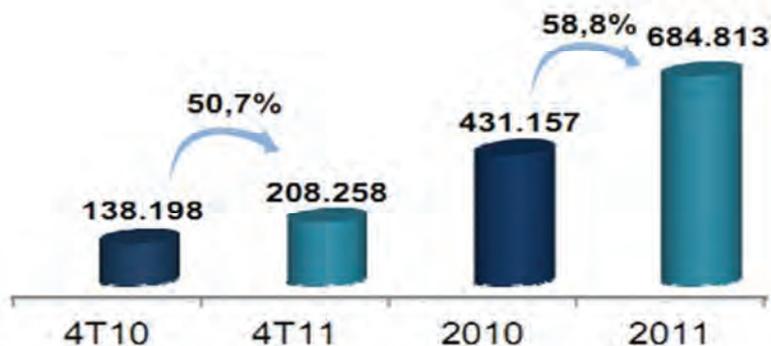
Evolução do NOI (R\$ mil)



Fonte: BR Malls

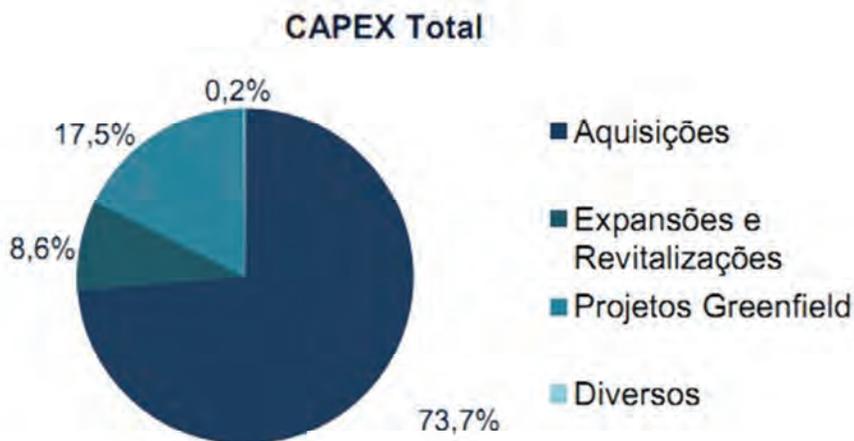
O EBITIDA ajustado no 4º trimestre registrou R\$ 208,3 mi, um aumento de 50,7% comparado aos R\$ 138,2 mi do 4º trimestre de 2010.

Evolução do EBITDA Ajustado (R\$ mil)



Fonte: BR Malls

Nesse trimestre nosso investimento total alcançou R\$ 709,7 mi, distribuídos da seguinte forma:



Fonte: BR Malls

A BR MALLS está presente nas 5 regiões do Brasil.



Portfolio BR MALLS



Shopping ABC
Santo Andre/SP
ABL 44,1 mil m²



Araguaia Shopping
Goiânia/GO
ABL 20,8 mil m²



Big Shopping
Contagem/MG
ABL 17,5 mil m²



Campinas Shopping
Campinas/SP
ABL 33,0 mil m²



Shopping Campo Grande
Campo Grande/SP
ABL 33,5 mil m²



Center Shopping Uberlândia
Uberlândia/MG
ABL 50,7 mil m²



Center Shopping Rio
Rio de Janeiro/RJ
ABL 14,5 mil m²



Shopping Cristal Plaza
Curitiba/PR
ABL 12 mil m²



Shopping Del Rey
 Belo Horizonte/MG
 ABL 37,4 mil m²



Shopping Estação
 Curitiba/PR
 ABL 27 mil m²



Shopping Jardim Sul
 São Paulo/SP
 ABL 30,8 mil m²



Mooca Plaza Shopping
 São Paulo/SP
 ABL 42 mil m²



Shopping Metrô Santa Cruz
 São Paulo/SP
 ABL 19,2 mil m²



Fashion Mall
 Rio de Janeiro/RJ
 ABL 14,1 mil m²



Shopping Granja Vianna
 Cotia/SP
 ABL 30 mil m²



West Shopping Rio
 Rio de Janeiro/RJ
 ABL 40,7 mil m²



Shopping Via Brasil
 Rio de Janeiro/RJ
 ABL 30,6 mil m²



Goiânia Shopping
 Goiânia/GO
 ABL 23 mil m²



Shopping Pátio Belém
 Belém/PA
 ABL 20,6 mil m²



Shopping Iguatemi Macció
 Maceió/AL
 ABL 23,4 mil m²



Shopping Iguatemi Caxias do Sul
 Caxias do Sul/RS
 ABL 28 mil m²



Ilha Plaza Shopping
 Rio de Janeiro/RJ
 ABL 22 mil m²



Catui Shopping Maringá
 Maringá/PR
 ABL 32,3 mil m²



Amazonas Shopping
 Manaus/AM
 ABL 34,2 mil m²



Muller Shopping
 Curitiba/PR
 ABL 26,6 mil m²



Independência Shopping
 Juiz de Fora/MG
 ABL 25 mil m²



Shopping Metrô Tatuapé
 São Paulo/SP
 ABL 35 mil m²



Minas Shopping
 Belo Horizonte/MG
 ABL 36,7 mil m²



Natal Shopping
 Natal/RN
 ABL 17,3 mil m²



Norte Shopping
 Rio de Janeiro/RJ
 ABL 73 mil m²



Osasco Plaza Shopping
 Osasco/SP
 ABL 14,5 mil m²



Pantanal Shopping
 Cuiabá/MT
 ABL 42,7 mil m²



Shopping Piracicaba
Piracicaba/SP
ABL 28 mil m²



Shopping Recife
Recife/PE
ABL 78,3 mil m²



Recreio Shopping
Rio de Janeiro/RJ
ABL 17 mil m²



Rio Plaza Shopping
Rio de Janeiro/RJ
ABL 8 mil m²



São Luis Shopping
São Luis/MA
ABL 34 mil m²



Shopping Center Paralela
Salvador/BA
ABL 39,8 mil m²



Shopping Curitiba
Curitiba/PR
ABL 23,6 mil m²



Shopping Tijuca
Rio de Janeiro/RJ
ABL 35,4 mil m²



Shopping Sete Lagoas
Sete Lagoas/MG
ABL 16,4 mil m²



Shopping Tamboré
Barueri/SP
ABL 46,7 mil m²



Top Shopping
Nova Iguaçu/RJ
ABL 18,6 mil m²



Catusi Shopping Londrina
Londrina/PR
ABL 63,1 mil m²



Shopping Villa Lobos
São Paulo/SP
ABL 27,3 mil m²



Plaza Shopping Niterói
Niterói/RJ
ABL 31,4 mil m²

Portfólio Expansões



Plaza Shopping Niterói
Niterói/RJ
ABL 40,9 mil m²



Shopping Recife
Recife/PE
ABL 86,3 mil m²



São Luiz Shopping
São Luiz/MA
ABL 56,4 mil m²



Shopping Campo Grande
Campo Grande/MS
ABL 33,5 mil m²



Center Shopping Uberlândia
Uberlândia/MG
ABL 50,7 mil m²



Natal Shopping
Natal/RN
ABL 17,3 mil m²



Independência Shopping
Juiz de Fora/MG
ABL 25 mil m²



Top Shopping
Nova Iguaçu/RJ
ABL 18,6 mil m²

Portfólio Novos Projetos



Shopping Estação BH
Belo Horizonte/MG
ABL 35 mil m²



Shopping Vila Velha
Vila Velha/ES
ABL 63 mil m²



São Bernardo Plaza Shopping
São Bernardo do Campo/SP
ABL 42 mil m²



Shopping Cascavel
Cascavel/PR
ABL 30 mil m2



Shopping Londrina Norte
Londrina/PR
ABL 32,6 mil m2



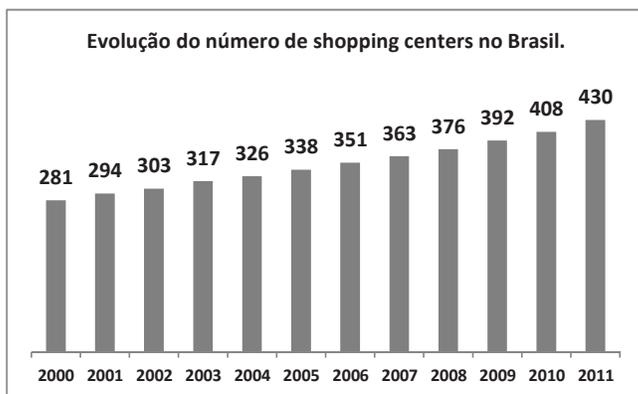
Shopping Contagem
Contagem/MG
ABL 35,3 mil m2

1.3. Sobre o setor

O mercado de shopping centers no Brasil teve início em 1966, com a inauguração do primeiro empreendimento em São Paulo. Cinco anos mais tarde foi inaugurado o Conjunto Nacional de Brasília, desenvolvido pela ECISA e um dos primeiros shopping center brasileiros a seguir os conceitos e padrões internacionais da indústria.

Na década de 70, além do Conjunto Nacional de Brasília, cinco novos empreendimentos foram iniciados. Mas somente a partir da década de 80 que esse mercado teve seu grande impulso de crescimento, com o número de shopping centers aumentando consideravelmente, até o início dos anos 90, quando o ritmo diminuiu devido à instabilidade econômica do país.

Em meados da década de 90, observou-se uma nova onda de novos investimentos no setor, estimulados tanto pela estabilidade econômica alcançada com o Plano Real, que conseguiu estabilizar a inflação brasileira, reaquecendo o consumo no país. Além disso, outro fator contribuiu bastante para a entrada de novos capitais no setor, o aumento da carteira gerida pelos fundos de pensão, principalmente de órgãos públicos. Esses fundos, considerados conservadores, foram atraídos pela natureza do negócio de shopping centers, como um gerador de receitas, e pelos retornos alcançados pelos investimentos anteriores.



Fonte: ABRASCE

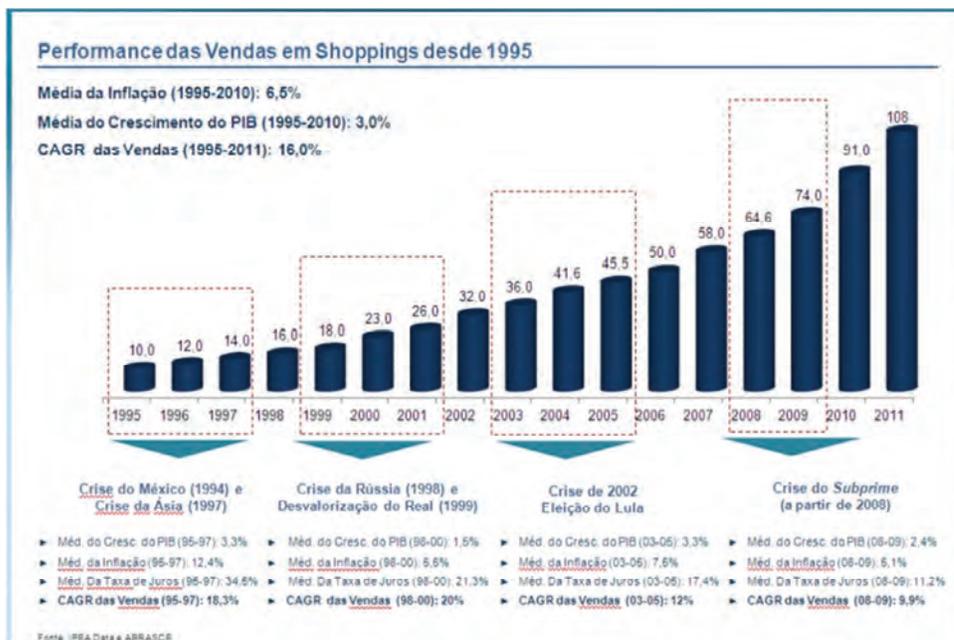
Com o retorno dos investimentos, o número de empreendimentos cresceu de forma acentuada a partir de 2000, quando o setor atingiu um total de 281 shoppings centers. Entretanto, a partir de 2001, observou-se uma desaceleração do setor, com uma diminuição no número de inaugurações de novos empreendimentos.

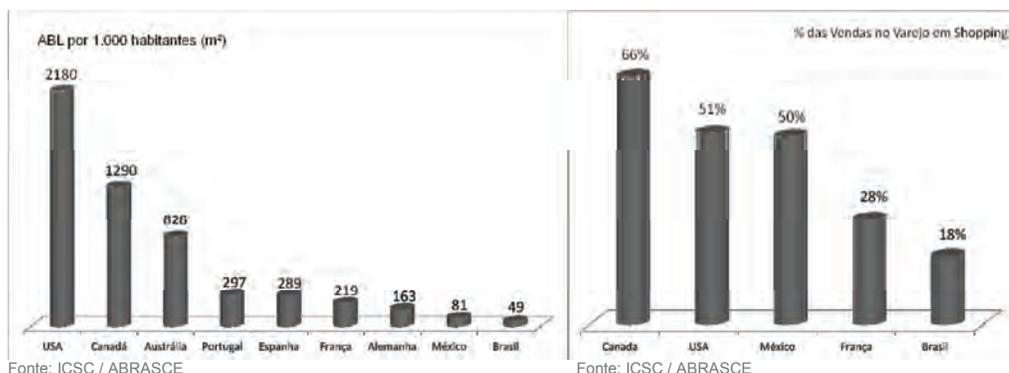
Entre os fatores que explicam essa redução no ritmo de inaugurações estão, a escassez de recursos e formas de financiamento e o menor interesse dos fundos de pensão, devido a regulamentações restritivas quanto ao enquadramento de investimentos imobiliários como percentual de suas carteiras totais. Esse número aumentou ao longo do tempo e em 2011 o número de shopping centers cresceu 53% quando comparado ao ano de 2000, chegando a 430 unidades.

A partir de então, com a entrada de novos players internacionais, o desenvolvimento da indústria de Fundos de *Private Equity* e os IPO's realizados pelas mais importantes companhias locais, a indústria de Shopping Centers retomou seu crescimento.

O cenário atual do setor é caracterizado por um momento de consolidação da indústria, uma vez que o mercado brasileiro ainda é muito fragmentado quando comparado aos demais países. No Brasil, enquanto as oito maiores empresas do setor possuem somente cerca de 40% da ABL (área bruta locável) total do país, nos Estados Unidos as 3 maiores empresas do setor possuem cerca de 73% do setor.

De 2006 a 2008 o setor de shopping centers cresceu 28%, representando 18,3% do varejo nacional e 2% do PIB brasileiro. O ABL total do mercado brasileiro de shopping centers apresentou de 2006 a 2011 um crescimento de 37%, atingindo um ABL de 10,3 milhões em 2011. Em 2010 foram inaugurados 16 malls em grandes capitais e nas cidades do interior do País, que somaram mais de 400 mil m² de ABL e geraram aproximadamente 12 mil novos empregos. Em 2011, foram inaugurados 22 empreendimentos que, com os 16 inaugurados em 2010, somam 430 centros de compras desse tipo no Brasil. A ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers) prevê a inauguração de 42 malls em 2012 e 33 malls para 2013, no Brasil.





1.4. Premissas

1.4.1. Aquisição do Ativo

Será adquirido 40% do ativo na data de constituição e funcionamento do FII (Jan-12). A aquisição do ativo contempla os seguintes valores:

- Ativo: R\$ 207.500.000,00.
- ITBI: 3,58% da oferta totalizando R\$7.938.960,00
- Registros: R\$ 600.000,00

Total de aquisição: R\$216.038.960,00

1.4.2. Constituição do FII (despesas não recorrentes)

Os custos de constituição do FII são:

- Taxa CVM: R\$ 82.870,00
- Publicações: R\$ 150.000,00
- Marketing: R\$ 398.610,00
- BM&F Bovespa: R\$ 77.807,00
- Custo de colocação: 2,5% da oferta totalizando R\$5.557.650,00

1.4.3. Despesas Operacionais Gerais (despesas recorrentes)

As despesas operacionais do FII referentes à sua regulamentação pública, independente do seu patrimônio, foram computadas mensalmente no fluxo, a despeito de sua periodicidade. Essa distribuição mensal foi feita a título de provisionamento, para não afetar a rentabilidade mensal específica do Fundo.



São os seguintes custos:

- Bovespa: R\$8.000 por ano;
- Taxa de Fiscalização da CVM: R\$ 30.720 por ano;
- Publicações: R\$ 25.000,00 por ano;
- Reavaliações Imobiliárias: R\$ 40.000,00 por ano;
- Taxa de Escrituração: R\$ 120.000 por ano;
- Auditoria: R\$ 35.000 por ano;

Todos os custos acima foram mensalizados e corrigidos para efeito de inflação no aniversário do Fundo (dezembro de cada ano).

1.4.4. Taxa de Administração do FII

A taxa de administração será referente a 0,20% sobre o patrimônio líquido do Fundo (R\$ 222.306.000,00), totalizando R\$444.612,00 anuais ajustados para o efeito da inflação no aniversário do fundo (dezembro).

1.4.5. Receitas

As receitas do FII serão provenientes de 40% do resultado líquido operacional do shopping Jardim Sul ajustados para o efeito da inflação no aniversário do fundo (dezembro).

1.4.6. Complemento BR Malls

Ano	Garantia
1	8,50%
2	8,70%
3	8,90%
4	9,10%

A BR Malls, por si ou empresas controladas, garantirá ao Fundo, pelo período de 4 (quatro) anos a partir da data do efetivo pagamento do preço do Imóvel e das Vagas, uma rentabilidade mínima nominal de (i) 8,5% ao ano, em percentual correspondente a 0,71% ao mês, para o primeiro ano de suas atividades; (ii) 8,7% ao ano, em percentual correspondente a 0,73% ao mês, para o segundo ano de suas atividades; (iii) 8,9% ao ano, em percentual correspondente a 0,74% ao mês, para o terceiro ano de suas atividades, e (iv) 9,1% ao ano, em percentual correspondente a 0,76% ao mês, para o quarto ano de suas atividades, calculados com base no valor da captação, líquida de despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo

Para efetivação da garantia mínima mensal, o administrador, deverá informar à BR Malls a rentabilidade obtida no mês anterior, e, em caso de não atingimento da renda mínima garantida, deverá solicitar o necessário aporte de recursos pela BR Malls. Quando a rentabilidade obtida em um mês exceder à renda mínima garantida, o valor excedente será represado e aplicado da mesma forma e nos mesmos ativos que a Reserva de Contingência e utilizado para o cálculo da rentabilidade dos meses subsequentes.



Se ao final dos doze meses do primeiro ano da garantia BR Malls ao Fundo a rentabilidade do Fundo exceder 8,5% ao ano nominal (desconsiderados os aportes de recursos eventualmente realizados pela BR Malls), este excedente será distribuído ao cotista no mês subsequente ao do período verificado. Se ao final dos doze meses do segundo ano da garantia BR Malls ao Fundo a rentabilidade do Fundo exceder 8,7% ao ano nominal (desconsiderados os aportes de recursos eventualmente realizados pela BR Malls), este excedente será distribuído ao cotista no mês subsequente ao do período verificado. Se ao final dos doze meses do terceiro ano da garantia BR Malls ao Fundo a rentabilidade do Fundo exceder 8,9% ao ano nominal (desconsiderados os aportes de recursos eventualmente realizados pela BR Malls), este excedente será distribuído ao cotista no mês subsequente ao do período verificado. Se ao final dos doze meses do quarto ano da garantia BR Malls ao Fundo a rentabilidade do Fundo exceder 9,1% ao ano nominal (desconsiderados os aportes de recursos eventualmente realizados pela BR Malls), este excedente será distribuído ao cotista no mês subsequente ao do período verificado.

A obrigação de assegurar a Renda Mínima Garantida é exclusiva dos garantidores, não respondendo o Fundo, a Administradora e os Coordenadores em qualquer hipótese por esta obrigação.

1.5. Premissas Financeiras

Apesar do FII ter legalmente duração ilimitada, na simulação financeira feita a seguir foi considerado o retorno eventual de uma cota comprada na primeira emissão e vendida ao final do décimo ano. Para tanto, foi utilizada uma taxa de capitalização de saída (terminal cap rate) de 9,5% ao ano sobre o resultado mensal.

1.6. Inflação

Todas as taxas apresentadas neste laudo são nominais e se baseiam na projeção inflacionária de 5% ao ano.

1.7. Fluxo de Caixa

A TIR, para o cenário acima descrito é de 14,28% a.a.

O fluxo abaixo está baseado nos anos do fluxo da avaliação do ativo:

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



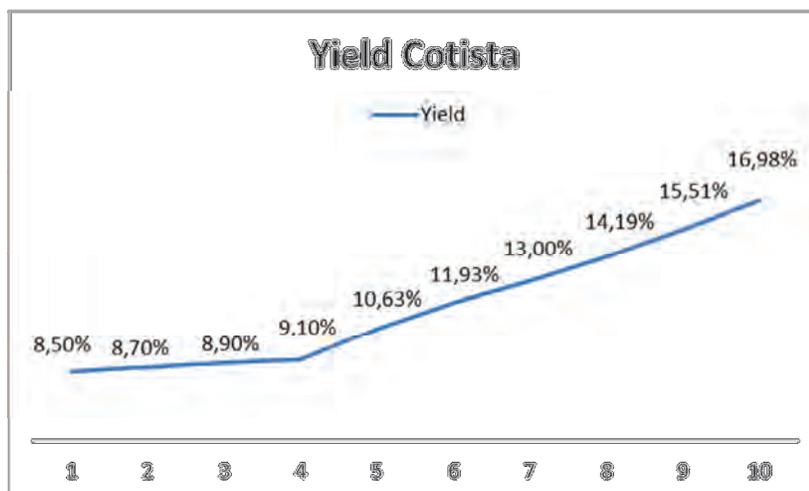
	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
RECEITAS											
RECEITAS Jardim Sul	0	14.587.853	16.808.456	19.465.878	20.860.386	24.297.204	27.181.378	29.554.656	32.198.477	35.127.337	38.394.505
Garantia de rentabilidade	0	4.966.875	3.155.819	944.910	22.018	0	0	0	0	0	0
Total Receitas	19.554.728	19.554.728	19.964.276	20.410.788	20.882.404	24.297.204	27.181.378	29.554.656	32.198.477	35.127.337	38.394.505
DESPESAS OPERACIONAIS (despesas recorrentes)											
Taxa de Administração	0	-444.612	-446.465	-448.317	-450.170	-452.022	-453.875	-455.727	-457.580	-459.432	-461.285
BM&F Bovespa	0	-8.000	-8.033	-8.067	-8.100	-8.133	-8.167	-8.200	-8.233	-8.267	-8.300
Publicações	0	-25.000	-25.104	-25.208	-25.313	-25.417	-25.521	-25.625	-25.729	-25.833	-25.938
Auditoria	0	-35.000	-35.146	-35.292	-35.438	-35.583	-35.729	-35.875	-36.021	-36.167	-36.313
Re-avaliação	0	-40.000	-40.167	-40.333	-40.500	-40.667	-40.833	-41.000	-41.167	-41.333	-41.500
Taxa de Fiscalização CVM	0	-30.720	-30.848	-30.976	-31.104	-31.232	-31.360	-31.488	-31.616	-31.744	-31.872
Taxa de Escrituração	0	-120.000	-120.500	-121.000	-121.500	-122.000	-122.500	-123.000	-123.500	-124.000	-124.500
Total Despesas	-703.332	-703.332	-706.263	-709.193	-712.124	-715.054	-717.985	-720.915	-723.846	-726.776	-729.707
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	18.852.422	18.852.422	19.259.043	19.702.629	20.171.919	23.583.192	26.464.440	28.834.792	31.475.687	34.401.620	37.665.862
VALOR DE EMISSÃO (despesa não recorrente)											
Emissão	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PERPETUIDADE											
Perpetuidade	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comissão	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Simulação de venda líquida	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FLUXO DE CAIXA	-222.306.000	18.852.422	19.259.043	19.702.629	20.171.919	23.583.192	26.464.440	28.834.792	31.475.687	34.401.620	414.324.480
TIR											14,28%

1.8. Rentabilidade do Fundo

A tabela abaixo representa rendimento mensal anualizado do cotista:

Ano	Yield	Garantia	Total
1	6,26%	2,24%	8,50%
2	7,26%	1,44%	8,70%
3	8,46%	0,44%	8,90%
4	9,08%	0,02%	9,10%
5	10,63%		10,63%
6	11,93%		11,93%
7	13,00%		13,00%
8	14,19%		14,19%
9	15,51%		15,51%
10	16,98%		16,98%

Como a garantia é paga anualmente no segundo mês do ano subsequente, a rentabilidade anual do cotista é expressa no gráfico abaixo:



A rentabilidade média do FII é de 11,75% ao ano.



2. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Declaramos para os devidos fins que o laudo de avaliação foi efetuado em consonância com o disposto pela Instrução Normativa 472, de 31 de Outubro de 2008.

Declaramos ainda que nem o signatário, nem seus subordinados possuem cotas do fundo de investimento imobiliário proprietário dos ativos.

Este laudo é composto por 19 (dezoito) folhas.

São Paulo, 20 de Março de 2012.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Paula Cristina Alonso Casarini".

Paula Cristina Alonso Casarini
Engenheira Civil
Responsável Técnico
CREA 5.060.339.429

